

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
nach § 194 des Baugesetzbuches für das Wertermittlungsobjekt



Wertermittlungsobjekt:	Mozartstraße 12 79761 Waldshut-Tiengen
Grundstück bebaut mit:	Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage
Bewertungszweck:	Zwangsversteigerung
Eigentümer:	
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldshut-Tiengen
Wertermittlungstichtag:	1. Oktober 2025
Qualitätsstichtag:	1. Oktober 2025
Ortsbesichtigung:	1. Oktober 2025
Fertigstellung:	23. Dezember 2025
Verkehrswert	590.000,00 €
Ausfertigung:	digital
Sachverständiger:	Karl Maier

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung.

International Appraiser (DIA) • Recognised European Valuer (REV) • Dipl.-Betriebswirt (FH)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftrag und Verwendungszweck.....	4
1.2.	Literatur und Grundlagen.....	4
2.	Lage	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	7
3.	Grundstück	7
3.1.	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.2.	Grundbuchdaten	9
4.	Bauliche Anlagen	11
4.1.	Gebäudebeschreibung	12
4.2.	Energetische Eigenschaften	20
4.3.	Stellplätze	20
4.4.	Brandschutz.....	20
5.	Flächen	21
6.	Wertermittlung	24
6.1.	Bodenwert.....	24
6.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und vorläufiger Ertragswert	25
6.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
6.4.	Ertragswert.....	36
6.5.	Plausibilisierung des Verkehrswerts (Ertragswert).....	37
7.	Verkehrswert.....	39
8.	Schlussbemerkungen	39
9.	ANLAGEN.....	40
9.1.	Straßenübersichtskarte	40
9.2.	Regionale Übersichtskarte	41
9.3.	Hochwasserrisikokarte	42
9.4.	Umgebungsärmkartierung	43
9.5.	Naturgefahren	44
9.6.	Auszug aus alternativer Energieklassifizierung von Wohnimmobilien.....	46
9.7.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
9.8.	Ansichten, Schnitt und Grundrisse Mehrfamilienhaus.....	48
9.9.	Ansichten, Schnitt und Grundrisse Doppelgarage.....	55
9.10.	Wohn- und Nutzflächen.....	58
9.11.	Fotos Mehrfamilienhaus.....	60
9.12.	Fotos Doppelgarage.....	77

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Mozartstraße 12
79761 Waldshut-Tiengen
Mehrfamilienhaus
mit Doppelgarage

ÜBERSICHTSBLATT

Objektadresse:	Mozartstraße 12 79761 Waldshut-Tiengen
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage
Bewertungsverfahren:	Ertragswertverfahren
Bewertungszweck:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	1. Oktober 2025
Qualitätsstichtag:	1. Oktober 2025
Ortsbesichtigung:	1. Oktober 2025
Fertigstellung:	23. Dezember 2025

Grundstück und Flächen:

Flurstücksnummer:	997
Grundstücksgröße in m²:	567,00
Überbaute Grundfläche in m²:	291,72
Bruttogrundfläche in m²:	567,95
Geschossfläche in m²:	268,20
Wohnfläche in m²:	339,10
Nutzfläche in m²:	14,13

Objektdaten:

Baujahr:	1967
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1971
Wertermittlungsjahr:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80
Bewertungsrelevantes Baualter:	54
Bewertungsrelevante Restnutzungsdauer:	26

Bodenwert: 131.000,00 €

Verkehrswert inkl. Bodenwert: 590.000,00 €

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag und Verwendungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjekts Mozartstraße 12 in 79761 Waldshut-Tiengen Kernstadt Waldshut anlässlich der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025.

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, wie folgt dargelegt: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Wertermittlungstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Falls ein abweichender Qualitätsstichtag vorhanden ist, ist dieser nach § 2 Abs. 5 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Die Objektbesichtigung hat am 01.10.2025 stattgefunden. Folgende Personen haben teilgenommen:

Ansprechpartner:	Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
Mieter und Mieterinnen:	Zeitweise bei Besichtigung der jeweiligen Einheiten.
Sandra Bockstaller	Mitarbeiterin bei Maier Gutachten
Sachverständiger:	Karl Maier

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Mehrfamilienhaus, die Doppelgarage sowie der Außenbereich besichtigt werden. Die Wohnung im Untergeschoss mit dem dazugehörigen Außenbereich, ein Schlafzimmer in der Dachgeschoss-Wohnung, der Dremelpbereich bzw. Dach, die Fassade West sowie die Garage Nord konnten nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Räume und Bauteile wird zum Wertermittlungstichtag Mangelfreiheit unterstellt.

1.2. Literatur und Grundlagen

Standardliteratur	Bezeichnung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO BW	Landesbauordnung Baden-Württemberg
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

Grundlagen	Bereitstellung durch	Quelle
Grundbuchauszug	Auftraggeberin	Amtsgericht Villingen-Schwenningen, Grundbuch von Waldshut
Grundrisspläne	Maier Gutachten	Architekt
Gebäudeansichten und Schnitt	Maier Gutachten	Architekt
Liegenschaftskarte	Maier Gutachten	Landratsamt Waldshut, Vermessungsamt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Auftraggeberin	Landratsamt Waldshut, Vermessungsamt
Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien	Maier Gutachten	https://www.cib3.de/iCIB3/DENA2022/Dena2_2022new.asp
Flächenberechnung	Maier Gutachten	Berechnung anhand Grundrissplänen/Architekt
Mietverträge	Hausverwaltung Morina/Sparkasse Hochrhein	Eigentümer
Bauantrag und Baubeschreibung	Maier Gutachten	Architekt
Erschließungskosten	Bauamt	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen
Baulasten	Bauamt	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen
Bebauungsplan	Bauamt	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen
Flächennutzungsplan	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen	Bauamt
Altlasten	Maier Gutachten	Landratsamt Waldshut (Justizariat)
Denkmalschutz	Maier Gutachten	Stadt Waldshut-Tiengen (Baurechtsamt Waldshut)
Hochwasserrisikokarte	Maier Gutachten	Daten- und Kartendienst der LUBW
Bodenrichtwerte	Maier Gutachten	Gemeinsamer Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen
GIS-ImmoRisk, Naturgefahren am Standort	Maier Gutachten	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Lärmkartierung	Maier Gutachten	Daten- und Kartendienst der LUBW

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden durch Frau Sandra Bockstaller vorbereitende Arbeiten durchgeführt, wie zum Beispiel die Erstellung und Zusammenstellung der erforderlichen Anlagen oder Unterstützung bei der textlichen Aufbereitung relevanter Inhalte.

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de
Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Mozartstraße 12
79761 Waldshut-Tiengen
Mehrfamilienhaus
mit Doppelgarage

2. Lage

2.1. Makrolage

Basisdaten von Waldshut-Tiengen:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Waldshut
Höhe:	356 m ü. NHN
Fläche:	77,96 km²
Einwohner Waldshut-Tiengen:	25.993 (Stand 31.12.2024)
Einwohner Kernstadt Waldshut:	11.516 (Stand 31.12.2024)
Ortsteile:	2 Kernstädte und 10 Stadtteile
Kaufkraftindex:	Die Kaufkraft beschreibt das verfügbare Einkommen der Bevölkerung in einer bestimmten Region im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (Index Deutschland = 100) 111,4 = Waldshut, Landkreis (MB-Research 2025)
Kaufkraft pro Kopf:	34.026 Euro (MB-Research 2025)
Arbeitslosenquote:	4,9 % Waldshut (https://statistik.arbeitsagentur.de) 6,3 % im Bundesgebiet Deutschland; für September 2025

Die große Kreisstadt Waldshut-Tiengen liegt am Rande des Südschwarzwaldes direkt am Rhein, der die Grenze zur Schweiz bildet. Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Aichen, Breitenfeld, Detzeln, Eschbach, Gurtweil, Indlekofen, Krenkingen, Oberalpfen, Tiengen/Hochrhein, Waldkirch und Waldshut.

Die Stadt Waldshut-Tiengen bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Kreisstadt. Einkaufszentren, Krankenhaus, Grund-, Haupt- und Realschulen, Berufsschulen sowie mehrere Gymnasien sind vorhanden. Darüber hinaus ist die große Kreisstadt ein Justizstandort mit Amts- und Landgericht sowie Sitz von Staatsanwaltschaft, Polizeirevier mit Kriminalkommissariat, Finanzamt und Agentur für Arbeit. Ebenso werden umfangreiche Freizeit- und Kulturprogramme angeboten.

Die Lage an der deutsch-schweizerischen Grenze und die Nähe zu den Städten Singen, Freiburg i. Br., Basel und Zürich wie auch die Nähe zum französischen Elsass und zum Bodensee, machen die Doppelstadt als Wohn- und Gewerbestandort sowie für Freizeitaktivitäten und den Tourismus interessant.

2.2. Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im westlichen Bereich (Liedermatte) der Kernstadt Waldshut. Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Mozartstraße, welche eine öffentliche Straße ist.

Die Mozartstraße wird im Osten über die Eschbacherstraße und im Westen über die Straße "Am Liederbach" erschlossen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum der Kernstadt Waldshut beträgt ca. 2 km. Eine Bushaltestelle ist wenige Meter entfernt.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung und nicht störenden Kleingewerbebetrieben. Es hat einseitig einen Gehweg und einseitig Straßenlaternen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt. Die Lage des Objekts hat einen guten, ortsüblich ruhigen Wohnwert.

Laut LUBW liegt das Objekt nicht in einem Überflutungsbereich.

3. Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende bebaute Grundstück wird durch die Flurstücksnummer 997 gebildet. Die Grundstücksgröße ist laut Grundbuchauszug mit 567 m² im Grundbuch angegeben. Sie ist laut Grundbuchauszug als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen. Die im Grundbuch eingetragene Fläche wurde mit derjenigen des Liegenschaftskatasters abgeglichen. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist die Fläche in Wohnbaufläche mit 567 m² eingeteilt.

Der Zuschnitt des Flurstücks ist trapezförmig, südwestlich länger. Die Topografie des Grundstücks ist von Nord nach Süd abfallend und die jeweilige Ausrichtung der Gebäude ist Ost-West.

Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund ersichtlich. Technische Untersuchungen in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Ermittlung des Grundstückswerts. Es wurde daher im Rahmen der Erstellung des Gutachtens kein Auftrag erteilt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wird ein tragfähiger Untergrund unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen. Laut Bauverwaltungsamt der Stadt Waldshut-Tiengen ist der Erschließungsbeitrag der Abwasserbeitrag und der Wasserversorgungsbeitrag, soweit bis heute angefallen, für das Grundstück Flst. Nr. 997, für die zulässige bauliche Nutzung, entrichtet bzw. abgegolten.

Denkbar wäre im Bereich des Klärwerkbeitrages ein Teilbeitrag für die chemische Klärstufe. Hierüber muss allerdings zu gegebener Zeit der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen die Entscheidung treffen, ob für diese Maßnahme Anliegerbeiträge oder Benutzungsgebühren erhoben werden. Daneben bleiben die satzungsgemäßen Nachveranlagungstatbestände vorbehalten.

Ansonsten fallen in absehbarer Zeit für das genannte Grundstück keine Anlieger- und Erschließungsbeiträge an.

Es ist deshalb bei der Wertermittlung von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand auszugehen. Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Mozartstraße 12
79761 Waldshut-Tiengen
Mehrfamilienhaus
mit Doppelgarage

Baurechtliche Situation

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen vom 21.08.2025 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist somit dem Innenbereich zuzuordnen. Eine weitere Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wäre zu prüfen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Da kein Bebauungsplan vorhanden ist, sind keine Angaben, z. B. zur Geschossfläche (GF), Grundflächenzahl (GRZ), Überbauter Grundfläche (ÜGF), Geschossflächenzahl (GFZ) etc., vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die aufgeführten Obergrenzen.

Die Obergrenzen sind auch einzuhalten, wenn eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht dargestellt oder festgesetzt wird. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist hier 0,4 und die der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

3.2. Grundbuchdaten

Ausdruck aus dem Grundbuch von Waldshut Nr. 1169

Amtsgerichtsbezirk: Villingen-Schwenningen
 Grundbuchamt: Villingen-Schwenningen
 Grundbuch von: Waldshut
 Datum des Abrufs: 03.06.2025

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6			997	Mozartstraße 12 Gebäude- und Freifläche	567 m ²

Etwaige restliche Eintragungen im Bestandsverzeichnis betreffen nicht den Bewertungsumfang.

Abteilung I:

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
4		3	Aufgelassen am 17.12.2018. Eingetragen am 03.06.2019.

Etwaige restliche Eintragungen in Abteilung I betreffen nicht den Bewertungsumfang.

Abteilung II:

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
6	6	Grunddienstbarkeit (Verlegen und dauerhaftes belassen einer Abwasser- und Regenwasserleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 997/7. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 7. Bezug: Bewilligung vom 05.05.2020 (Notar Dr. Waldshut-Tiengen, UR 1058/2020 5). Eingetragen am 16.06.2020.
7	6	Mühlbacher Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 997/7. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 6. Bezug: Bewilligung vom 05.05.2020 (Notar Dr. Waldshut-Tiengen UR 1058/2020 S). Eingetragen am 16.06.2020.

Etwaige restliche Eintragungen in Abteilung II betreffen nicht den Bewertungsumfang.

Abteilung III:

Etwaige Eintragungen in Abteilung III haben keine Auswirkungen auf die Wertermittlung und werden deshalb nicht aufgelistet.

Es wird angenommen, dass die bei der Ortsbesichtigung bzw. aus den Unterlagen ersichtliche Nutzung genehmigt ist, die behördlichen Auflagen eingehalten sind und in der Zwischenzeit keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

Auf die Eintragung(en) in Abteilung II wird unter dem Punkt 6.3 „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingegangen.

4. Bauliche Anlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück steht ein Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1967 in Massivbauweise erstellt und ist viergeschossig.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss über Wohnflächen. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt in diesem Bereich über Wohnflächen und Nutzflächen.

In der Wohnung im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Wohnzimmer, drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und zwei Balkone.

Die Wohnung im Obergeschoss ist baugleich zur Wohnung im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss sind ein Flur, ein Wohnzimmer, zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer vorhanden. Im Flur wurden, abweichend zum Grundrissplan, ein Speicher zu Wohnraum umgebaut, die Trennwand entfernt und eine Wohnungstür eingebaut.

Das Untergeschoss verfügt in der Wohnung laut Grundrissplan (konnte nicht besichtigt werden) über einen Flur, ein Wohnzimmer, zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Terrasse.

Weiter verfügt dieses Geschoss über zwei Keller, einen Heizungsraum, einen Abstellraum und einen Öl-Tankraum.

Weiterhin befinden sich im östlichen Grundstücksbereich ein Müllabstellplatz im Freien, ein Fahrradunterstand und Müllunterstellplätze.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag. Die folgende Auflistung stützt sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den vorgefundenen Zustand bei der Objektbesichtigung.

Bei den unzugänglichen und nicht sichtbaren Bauteilen wurden keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen, inwiefern kontaminierte Baustoffe oder Baumängel und -schäden vorhanden sind. Die Einordnung dieser Bauteile beruht auf Auskünften und begründeten Annahmen. Beschrieben wird die überwiegende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können vorliegen, haben aber keine Einflussnahme auf den Verkehrswert. Nicht mit dem Grundstück oder dem Gebäude verbundene Gegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

4.1. Gebäudebeschreibung

Gebäudebeschreibung Mehrfamilienhaus

Konstruktive Merkmale	Ausführung	Zustand
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	
Baujahr:	1967	
Anzahl Geschosse:	Viergeschossig	
Unterkellerung:	Vollunterkellerung bzw. teilweise ausgebaut.	
Bauweise:	Massivbauweise	
Fundament:	Streifenfundamente	
Fassade:	Verputzt und gestrichen, der Sockel sowie der Bereich der Balkone sind farblich abgesetzt.	Erdgeschoss Wohnung und Obergeschoss Wohnung: An der Balkon-Brüstung sind Verfärbungen vorhanden, welche auf Algenbildung hinweisen. Weiterhin sind Rissbildungen von Außenwand zu Außenwand sowie von Außenwand zu Betonkragplatte sichtbar. Fassade Nord-West: An Gebäudeecke sind Verfärbungen sichtbar, welche auf Feuchtigkeit und Algenbildung hinweisen. Fassade Ost/Süd: Der Sockelbereich ist ohne Oberflächenbehandlung.
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Holz	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Dachentwässerung:	Außenliegend über Zinkrinnen und -rohre.	Fassade Nord-West: Das Regenwasserfallrohr hat sich vom Verbund mit dem darunter liegenden Fallrohr gelöst.
Ausbaufähigkeit Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut.	
Geschossdecken:	Betonmassivkonstruktionen, Fertigbalkendecke (Eckert-Decke)	
Grundriss:	Im Kellergeschoss Betonmassivkonstruktion und Mauerwerk. In den restlichen Geschossen Außenwände aus Mauerwerk, teilweise nicht tragende Trennwände und teilweise tragende Wände vorhanden.	

Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage.	
Heizung/Warmwasser:	Die Heizung ist eine Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Es ist ein Heizöl-Tank mit einem Fassungsvermögen, laut Angaben, von 10.000 Liter vorhanden (geprüft am 15.09.25, nächste Prüfung 02.2030).	
Baujahr/Inbetriebnahme der Heizung:	2011	
Schall- und Wärmeschutz:	Der Schall- und Wärmeschutz ist dem Baujahr entsprechend. Im Wohnbereich ist das Dach vermutlich baujahrestypisch zwischen den Sparren gedämmt. Die Kellerdecke ist nicht gedämmt. Im Innenbereich war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Straßenlärm wahrnehmbar.	
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist nicht gegeben.	
Balkon/Terrasse:	Erdgeschoss Wohnung: Überdachter Balkon Nord und überdachter Balkon Süd. Obergeschoss Wohnung: Überdachter Balkon Nord und teilweise überdachter Balkon Süd.	Obergeschoss Wohnung Süd und Nord, Erdgeschoss Wohnung Süd: Der Fallschutz/Sichthschutz ist teilweise aus Faserzementwellplatten mit Verdacht auf asbestkontaminierten Baustoff. Am Stahlgeländer sind Farbabplatzungen sichtbar.
Besonderheiten:		

Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Ausführung	Zustand
Eingangstür:	Haupteingang: Alutür mit Doppelsolierverglasungselementen. Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Holzzargen.	
Treppen:	Kellergeschoss-Dachgeschoss: Stahlbeton, Treppenlauf aus Terrazzo, Stahlgeländer und - handlauf mit Mipolamauflage.	
Innentüren:	Holzwerkstofftüren und Holzwerkstoffzargen sowie Stahltüre und Stahlzarge.	
Bodenbeläge:	Kombination aus Terrazzo, Laminat, Parkett, Fliesen (1. Obergeschoss Wohnung Marmor) und PVC.	Kellergeschoss Kellerabteile: An den Böden sind Kotschmutzspuren sichtbar, welche auf Ungeziefer hinweisen. Weiterhin sind am Boden an der Außenecke Verfärbungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit und Schimmelbildung hinweisen. Erdgeschoss Wohnung Kinderzimmer 1, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer 2: An Böden sind Abnutzungsspuren sichtbar. Dachgeschoss Wohnung Wohnzimmer: Am Boden sind Abnutzungsspuren.
Innenwände:	Überwiegend verputzt, Kunststein-Klinker sowie tapeziert. Fliesen in den Sanitärräumen.	Treppenhaus Allgemein: An Wänden sind Abnutzungsspuren sichtbar. Kellergeschoss Kellerabteile: An Wänden sind Abnutzungsspuren sichtbar. Erdgeschoss Wohnung Flur, Kinderzimmer 1, Schlafzimmer Wohnzimmer und Kinderzimmer 2: An Wänden sind Abnutzungsspuren sichtbar.
Decken:	Überwiegend verputzt und tapeziert.	Erdgeschoss Treppenhaus: An der Decke sind Abnutzungsspuren sichtbar. Erdgeschoss Wohnung Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer

		2: An Decke sind Abnutzungsspuren vorhanden.
		Dachgeschoss Wohnung Badezimmer: An Decke sind Putzabplatzungen und Verfärbungen vorhanden, welche auf Schimmelbildung hinweisen.
		Obergeschoss Wohnung Badezimmer: An der Decke sind Verfärbungen vorhanden, welche auf Schimmelbildung hinweisen.
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung (ohne Isolierverglasung) aus dem Ursprungsbaujahr, Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung sowie im Treppenhaus Glasbausteine. Es sind teilweise manuelle Rollläden vorhanden.	Erdgeschoss Wohnung Kinderzimmer 1: Es fehlt der Rollladengurt und -wickler. Erdgeschoss Wohnung Kinderzimmer 2: Der Rollladengurt wurde am Fenstergriff befestigt und es fehlt die Abdeckung des Gurtwicklers.
Küchen:	Erdgeschoss Wohnung: Boden gefliest, an einer Wand im Bereich der Arbeitsflächen gefliest. Obergeschoss Wohnung: Boden Marmor-Fliesen, Wand im Bereich der Arbeitsflächen gefliest. Dachgeschoss Wohnung: Boden PVC-Belag, an einer Wand im Bereich der Arbeitsflächen gefliest. Die Einbauküchen werden nicht mitbewertet.	
Sanitäre Anlagen:	Erdgeschoss Wohnung Gäste-WC: Wände bis ca. 2,00 m hoch gefliest. Es sind ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten und ein Handwaschbecken (Kaltwasser) vorhanden. Erdgeschoss Wohnung Badezimmer: Wände bis ca. 2,00 m hoch gefliest. Es sind eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Obergeschoss Wohnung Gäste-WC: Wände bis ca. 1,20 m hoch gefliest. Es sind ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden. Obergeschoss Wohnung Waschraum: Wände bis ca. 1,10 m hoch gefliest. Es ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.	

Obergeschoss Wohnung Badezimmer: Wände bis ca. 1,80 m hoch gefliest. Es sind ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, eine Dusche und ein Handwaschbecken vorhanden.

Dachgeschoss Badezimmer: Wände teilweise raumhoch und teilweise bis ca. 1,60 m hoch gefliest. Es sind eine Badewanne, ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten, ein Handwaschbecken sowie ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Wärmeverteilung:

Die Wärmeverteilung erfolgt über Flächenheizkörper.

Elektroinstallationen:

Dem gewichteten Baujahr entsprechend. Im Dachgeschoss Wohnung Küche ist die Stromverteilung teilweise Aufputz.

Erdgeschoss Wohnung Wohnzimmer: Ein Elektroschalter/-steckdose hängt aus der Wand bzw. ist lose.

Lüftungsinstallation:

Manuelle Raumentlüftung.

Besonderheiten:

Obergeschoss Wohnung Balkon: Markise.

Es ist eine Photovoltaik-Anlage vorhanden.

Außenanlagen	Ausführung	Zustand
Einfriedung:	Teilweise über Stützmauern aus Stahlbeton und Sträucher. Weiterhin sind Vorrichtungen für Zäune vorhanden.	Es fehlt der Fallschutz an der Mauer Nord sowie Süd. Stützmauer Süd: Teilweise neuwertiger verputzt und aufgemauert, jedoch ungestrichen. Es sind Verfärbungen vorhanden, welche auf Algenbildung hinweisen.
Befestigung:	Hofplatz asphaltiert und Zuwegung Betonplatten und Beton.	Auf dem Hofplatz sind mehrere Ölflecke und Verunreinigungen vorhanden.
Grünbereiche:	Bepflanzung mit Rasen, Bäumen und Sträuchern.	Der Außenbereich ist teilweise ungepflegt.
Beleuchtung:	Gebäudeaußenleuchte (Bauleuchte).	
Besonderheiten:	Müllabstellplatz (Nord) mit Kunststeinplatten. Laut Luftbild befindet sich ein Teil des Abstellplatzes auf dem Flurstück mit der Flurstücksnummer 997/7. Unterstand (Ost) aus einer Stahlkonstruktion sowie Stahlbeton, Puldach mit Dacheindeckung über Wellblechplatten. Vier Mülleinstellplätze aus Stahlbeton.	Müllabstellplatz: Die Kunststeinplatten sowie die Treppenstufen haben sich teilweise uneinheitlich abgesenkt.

Gebäudebeschreibung Doppelgarage

Konstruktive Merkmale	Ausführung	Zustand
Gebäudeart:	Doppelgarage	
Baujahr:	1967	
Anzahl Geschosse:	Eingeschossig	
Unterkellerung:	Nicht unterkellert.	
Bauweise:	Stahlbeton	
Fundament:	Streifenfundament	
Fassade:	Stahlbeton behandelt sowie Kalksandsteine.	Fassade Süd: Es ist eine Rissbildung vorhanden, welche auch von innen ersichtlich ist.
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen mit Kies belegt.	
Dachentwässerung:	Außenliegend über gestrichenes Zinkrohr.	
Geschossdecke:	Stahlbeton	
Grundriss:	Es sind zwei separate Garagen vorhanden.	
Besonderheiten:	Es sind Müllunterstellplätze auf der Nordseite der Garage.	

Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Ausführung	Zustand
Eingangstür:	Garage Süd: Alu-Kipptor ohne elektrischen Antrieb.	Bodenabschlussleiste mit Korrosionsspuren.
Innentüren:	Nicht vorhanden.	
Bodenbeläge:	Estrich	
Innenwände:	Stahlbeton gestrichen.	Garage Süd: Im Sockelbereich sind Betonabplatzungen sichtbar, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.
Decken:	Stahlbeton gestrichen.	Garage Süd: An der Decke sind Verfärbungen sichtbar, welche auf Schimmelbildung hinweisen.
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Einbruchschutz.	
Elektroinstallationen:	Es liegt Strom an.	
Lüftungsinstallation:	Manuelle Raumentlüftung.	
Besonderheiten:		

4.2. Energetische Eigenschaften

Für Gebäude, welche zu Wohn- und Nichtwohnzwecken genutzt werden, besteht die Pflicht bei Verkauf und Vermietung einen Energieausweis vorzulegen. Bestimmte Gebäudetypen sind von der Verpflichtung befreit. Dies wird in dem seit 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) im § 72 vorgegeben. Der Energieausweis soll Auskunft über die Energiebilanz des Gebäudes geben. Er berücksichtigt die Wärmedämmung des Gebäudes sowie die Anlagentechnik, welche zur Energiegewinnung genutzt wird. Die Energieeinsparverordnung sieht vor, dass bestimmte Gebäude bei der obersten Geschossdecke oder dem Dach einen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 Watt/(m²K) nicht überschreiten.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, nach 30 Jahren Nutzung nicht mehr betrieben werden dürfen. Heizkessel, die vor 1995 eingebaut wurden, dürfen ab 2025 nicht mehr betrieben werden. Für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für bestimmte selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausbesitzer gelten Ausnahmen. Weiterhin sollten Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen laut § 71 Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die obersten Geschossdecken bzw. das Dach laut § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) gedämmt sein.

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Aus diesem Grund wurde eine alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien vorgenommen, welche sich im Anhang des Gutachtens befindet.

4.3. Stellplätze

Die Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg regelt die Notwendigkeit von Stellplätzen für Wohngebäude. Hierbei kommt es auf die Lage, die Nutzung, die Größe und die Art des Gebäudes an. Es können hierzu Richtzahlen herangezogen werden, wie viele Kfz-Stellplätze notwendig sind, mit Berücksichtigung der Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Bei der Ortsbesichtigung war sichtbar, dass auf dem Grundstück die Möglichkeit gegeben ist, mehrere Fahrzeuge abzustellen. Eine genauere Prüfung des Stellplatznachweises wurde nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der Stellplatznachweis eingehalten wurde.

4.4. Brandschutz

Die baurechtlichen Grundlagen des Brandschutzes sind in der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg geregelt. Die Musterbauordnung (MBO) spiegelt die Gesamtheit aller geforderten Maßnahmen wider. Dabei sind die brandschutztechnischen Schutzziele sowie ihre Anforderungen geregelt. Dies betrifft zum Beispiel die Anforderungen an die Wände, Decken, Dächer als auch Ausführung der Rettungs- und Fluchtwege. Eine genauere Prüfung des Brandschutzes wurde nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der Brandschutz eingehalten wurde.

5. Flächen

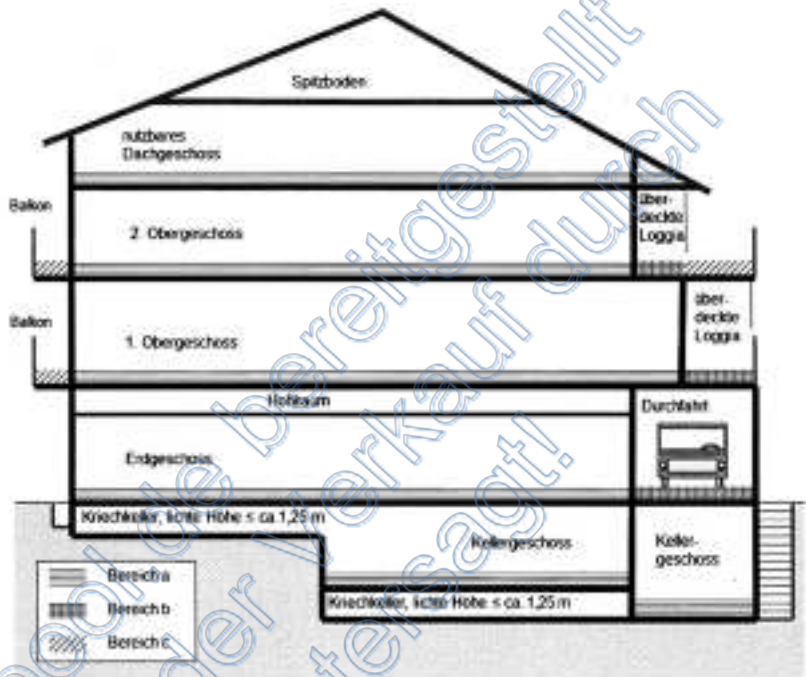
Alle Flächenangaben wurden aus den überlassenen Unterlagen entnommen. Sie wurden anhand der bemaßten Planzeichnungen und des Lageplans überschlägig plausibilisiert und werden als nachvollziehbar eingestuft. Die Angaben wurden den ausgehändigten Plänen entnommen.

Bruttogrundfläche

In Bezug auf die jeweilige Gebäudeart ist die Bruttogrundfläche (BGF) die Gesamtzahl der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen einer baulichen Anlage.

In Bezug auf die jeweilige Gebäudeart ist die BGF die Gesamtzahl der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen einer baulichen Anlage.

Angesetzt werden die überdeckten Grundflächen (a-Flächen und b-Flächen der DIN 277). Der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile, einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzurechnen.



Die Dachflächen werden nach ihrer Nutzbarkeit angerechnet. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, wenn diese begehbar und zugänglich sind.

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Untergeschoss	13,30	9,20	122,36
+	6,72	1,31	8,77
Erdgeschoss	13,30	9,20	122,36
+	8,96	1,31	11,74
Obergeschoss	13,30	9,20	122,36
+	8,96	1,31	11,74
Dachgeschoss	13,30	9,20	122,36
+	6,60	1,31	8,64
Summe Gebäudetyp Nr. 4.1			530,33
Garage	6,60	5,70	37,62
Summe Gebäudetyp Nr. 14.1			37,62
Summe Bruttogrundfläche			567,95

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen- bzw. Nutzflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung und wurde den ausgehändigten Planunterlagen entnommen. Die Angaben wurden grob und überschlägig geschätzt, da diesbezüglich keine durchgehend bemaßten Planunterlagen vorhanden waren bzw. bauliche Veränderungen vorhanden waren.

Details zu den einzelnen Räumen/Bereichen können dem Anhang entnommen werden.

Wohn- und Nutzflächen	Fläche m²
Untergeschoss Wohnung	78,22
Erdgeschoss Wohnung	102,79
Obergeschoss Wohnung	102,79
Dachgeschoss Wohnung	55,30
Summe Netto-Wohnfläche	339,10
Untergeschoss	14,13
Summe Netto-Nutzfläche	14,13
Summe Netto-Wohn- und Nutzflächen	353,23

Überbaute Grundfläche

Die überbaute Grundfläche (ÜGF) gibt an, wie viel Fläche der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überbaut ist. Zur ÜGF sind in den Unterlagen keine Angaben gemacht worden. Sie ist deshalb grob überschlägig anhand der Planangaben des Lageplans ermittelt worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Wohnhaus			134,10
Garage			37,62
Sonstiges ca.			120,00
Summe überbaute Grundfläche			291,72
Grundflächenzahl (GRZ)			0,51

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in Bezug auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Vorschriften eingehalten wurden. Bei einem zwangsweisen Rückbau der baulichen Anlagen, müsste das Gutachten dementsprechend angepasst werden.

Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Weitere Bestimmungen bezüglich der Anrechenbarkeit von Geschossflächen werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg gemacht, u. a. auch bezüglich der Einordnung als Vollgeschoss. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Geschossfläche (GF)	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Erdgeschoss			122,36
+			11,74
Obergeschoss			122,36
+			11,74
Summe Geschossfläche			268,20
Geschossflächenzahl (GFZ)			0,47

Die Bestimmung bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den darin aufgeführten Obergrenzen wurde eingehalten.

6. Wertermittlung

6.1. Bodenwert

Laut § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird der Bodenwert anhand des vom Gutachterausschuss vorgegebenen Bodenrichtwerts berechnet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Bodenrichtwert

Laut Auskunft vom „Gemeinsamer Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen“ beträgt der Bodenrichtwert 231 €/m² für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts in der Zone 68900170. Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung zum Stand 01.01.2023 festgelegt.

Der Bodenwert kann gemäß § 2 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) je nach Beschaffenheit des Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen. Dieser ist für die Einzelbewertung unter Bezugnahme folgender objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen, welche bei Abweichung näher erläutert, werden:

Bewertungsfaktoren	Anpassungsfaktoren
(1) der Entwicklungszustand keine Abweichung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert	1,00
(2) die Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Nutzung keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(3) die tatsächliche Nutzung keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(4) der beitragsrechtliche Zustand keine Abweichung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert	1,00
(5) die Lagemerkmale keine Abweichung zu Bodenrichtwertzone	1,00
(6) die Ertragsverhältnisse keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(7) die Grundstücksgröße keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(8) der Grundstückszuschnitt keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(9) die Bodenbeschaffenheit keine Besonderheiten bekannt	1,00
(10) Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag ist aus Sicht des Sachverständigen nicht notwendig.	1,00

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenwertermittlung	Tatsächliche Nutzung	Fläche m²	€/m²	Betrag
Flurstücksnummer 997	Gebäude- und Freifläche	567,00	231,00	130.977 €
Marktkonformer Bodenwert				130.977 €
Marktkonformer Bodenwert rd.				131.000 €

6.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und vorläufiger Ertragswert

Das anzuwendende Wertermittlungsverfahren richtet sich gemäß § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Bei Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder Gewerbeobjekten, die zur Erzielung von Erträgen am Immobilienmarkt nachgefragt werden, orientiert sich der Verkehrswert nach dem Ertragswert. Die Ertragserzielung steht bei dem Bewertungsobjekt im Vordergrund, weshalb das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen wird.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) geht davon aus, dass sich der Grundstückswert aus dem gegenwärtigen Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt.

Vertraglich erzielter Rohertrag

Das Mietobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Mietverträge konnten bzw. wurden nicht vollständig zur Verfügung gestellt. Bei der Wohnung im Untergeschoss konnte lediglich ein monatlicher Zahlungsstrom ausfindig gemacht werden, bei welchem es sich um die Warmmiete handelt. Die Betriebskosten wurden somit anhand dem Deutschen Mieterbund (DMB) Betriebskostenspiegel für Deutschland entnommen. Somit wurden 2,47 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat als durchschnittliche Betriebskosten für das Jahr 2024 (aktueller Stand), angesetzt. Der Durchschnittspreis beinhaltet hierbei keine Kosten für einen Aufzug. Weiterhin wurde ein Mietvertrag für das 2. Obergeschoss ausgehändigt, welcher mit einer Wohnfläche von 90 m² ausgewiesen ist. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um die Wohnung im Obergeschoss handelt.

Die Mietfläche ist zum Wertermittlungsstichtag mit folgender monatlicher Miete vermietet:

Rohertrag - Ist	Mietfl. / Anzahl	Einheit	€/m² o. €/St.	Betrag/Monat	Betrag/Jahr
Untergeschoss Wohnung	78,22	m²	12,23 €	956,80 €	11.481,60 €
Erdgeschoss Wohnung	102,79	m²	8,66 €	890,00 €	10.680,00 €
Obergeschoss Wohnung	102,79	m²	7,59 €	780,00 €	9.360,00 €
Dachgeschoss Wohnung	55,30	m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Garagen	2,00	St	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Stellplatz	1,00	St	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Ist-Rohertrag				2.626,80 €	31.521,60 €

Markttüblich erzielbarer Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) aus den Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und den marktüblich erzielbaren Erträgen. Die anzusetzenden marktüblich erzielbaren Mieten sind von der Ausstattung, der Fläche, dem Alter des Objektes, der Erreichbarkeit, der Flexibilität und der Lage des Objektes abhängig.

Der Gutachterausschuss gibt im Gebiet des zu bewertenden Objekts keine durchschnittlichen Mietpreise vor. Aus diesem Grund wurden weitere Erforschungen getätigt.

Die Vergleichsmiete liegt laut Marktdaten Shop von Sprengnetter (Abfrage 10.10.2025 Stichtag 01.04.2025) bei der Ausstattungsstufe „einfach“ bei zwischen 7,29 €/m² und 8,24 €/m². Für das Objekt wird eine marktübliche Miete für die Wohnflächen von 7,90 €/m² als passend angesehen.

Bei der Ausstattungsstufe „mittel“ ist die Vergleichsmiete bei zwischen 8,38 €/m² und 9,43 €/m² mit einer marktüblichen Miete für die Wohnflächen von 8,79 €/m² angesetzt. Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten.

Die Vergleichsmiete liegt laut on-geo GmbH (Abfrage 10.10.2025; Stand 2025) bei einer Wohnfläche von 78 m² (Untergeschoss) bei zwischen 8,21 €/m² und 10,23 €/m². Der angemessene Wert liegt laut dieser Abfrage bei 9,16 €/m².

Bei einer Wohnfläche von 102 m² (Erdgeschoss) liegt die Vergleichsmiete bei zwischen 8,22 €/m² und 9,86 €/m², der angemessene Wert bei 9,00 €/m².

Die Abfrage gibt bei einer Wohnfläche mit 102 m² (Obergeschoss) eine Miete in Höhe von zwischen 8,44 €/m² und 10,16 €/m² an. Der passende Ansatz ist bei 9,26 €/m².

Die Vergleichsmiete bei der Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 55 m² liegt bei zwischen 8,18 €/m² und 10,31 €/m². Hier ist der angemessene Wert bei 9,18 €/m².

Des Weiteren wurde eine Abfrage der IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien getätigt (Abfrage 10.10.2025; Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025). Diese gibt für alle Wohnungsgrößen im PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen einen Streuungsintervall (90%) von etwa 8,19 €/m² bis 21,86 €/m² an. Der Durchschnittswert liegt hierbei bei 12,32 €/m². Grundlage waren 163 Angebote.

Die Erweiterung auf den Landkreis Waldshut ergab nachfolgende Ergebnisse: der Streuungsintervall (90%) liegt dazu bei zwischen 7,33 €/m² und 16,60 €/m². Grundlage waren 712 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 11,26 €/m².

Der Sachverständige setzt für die Stellplatzmiete eine Höhe von 50 €/St als marktüblich an.

Dies ergibt nach sachverständiger Würdigung folgende marktüblichen Erträge:

Rohertrag - Soll	Mietfl./Anzahl	Einheit	€/m² o. €/St.	Betrag/Monat	Betrag/Jahr
Untergeschoss Wohnung	78,22	m²	9,00 €	703,98 €	8.447,76 €
Erdgeschoss Wohnung	102,79	m²	8,66 €	890,00 €	10.680,00 €
Obergeschoss Wohnung	102,79	m²	9,00 €	925,11 €	11.101,32 €
Dachgeschoss Wohnung	55,30	m²	9,00 €	497,70 €	5.972,40 €
Garagen	2,00	St	50,00 €	100,00 €	1.200,00 €
Stellplatz	1,00	St	20,00 €	20,00 €	240,00 €
Summe Soll-Rohertrag				3.136,79 €	37.641,48 €

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährliche Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, zu berücksichtigen.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Dies sind die Bewirtschaftungskosten, die aus den indexierten Modellwerten der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) abgeleitet wurden. Die Ansätze liegen innerhalb der in der II. BV angegebenen Bandbreiten.

Verwaltungskosten	Berechnungsgrundlage	Einheiten	Ansatz	Betrag
Untergeschoss Wohnung	€ je Wohnung	1,00	359,00 €	359,00 €
Erdgeschoss Wohnung	€ je Wohnung	1,00	359,00 €	359,00 €
Obergeschoss Wohnung	€ je Wohnung	1,00	359,00 €	359,00 €
Dachgeschoss Wohnung	€ je Wohnung	1,00	359,00 €	359,00 €
Garagen	€ je Garage/Einstellplatz	2,00	47,00 €	94,00 €
Stellplatz	€ je Garage/Einstellplatz	1,00	47,00 €	47,00 €
Verwaltungskosten insges.		37.641,48		1.577,00 €

Instandhaltungskosten	Berechnungsgrundlage	Einheiten	Ansatz	Betrag
Untergeschoss Wohnung	€/m² je Wohnung	78,22	14,00 €	1.095,08 €
Erdgeschoss Wohnung	€/m² je Wohnung	102,79	14,00 €	1.439,06 €
Obergeschoss Wohnung	€/m² je Wohnung	102,79	14,00 €	1.439,06 €
Dachgeschoss Wohnung	€/m² je Wohnung	55,30	14,00 €	774,20 €
Garagen	€/St. je Garage/Einstellplatz	2,00	106,00 €	212,00 €
Stellplatz	€/St. je Garage/Einstellplatz	1,00	53,00 €	53,00 €
Instandhaltungskosten insges.				5.012,40 €

Mietausfallwagnis	Berechnungsgrundlage	Einheiten	Ansatz	Betrag
Untergeschoss Wohnung	% vom Rohertrag	8.447,76 €	2%	168,96 €
Erdgeschoss Wohnung	% vom Rohertrag	10.680,00 €	2%	213,60 €
Obergeschoss Wohnung	% vom Rohertrag	11.101,32 €	2%	222,03 €
Dachgeschoss Wohnung	% vom Rohertrag	5.972,40 €	2%	119,45 €
Garagen	% vom Rohertrag	1.200,00 €	2%	24,00 €
Stellplatz	% vom Rohertrag	240,00 €	2%	4,80 €
Mietausfallwagnis insges.				752,84 €

Zusammenfassung	Rohertrag	% v. ROE	Betrag
Verwaltungskosten	37.641,48 €	4,19%	1.577,00 €
Instandhaltungskosten	37.641,48 €	13,32%	5.012,40 €
Mietausfallwagnis	37.641,48 €	2,00%	752,84 €
Bewirtschaftungskosten (BWK) insges.	112.924,44 €	6,50%	7.342,24 €

Reinertrag

Der Reinertrag gemäß § 31 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Zusammenfassung Jahresreinertrag	Betrag
Untergeschoss Wohnung	6.824,72 €
Erdgeschoss Wohnung	8.668,34 €
Obergeschoss Wohnung	9.081,23 €
Dachgeschoss Wohnung	4.719,75 €
Garagen	870,00 €
Stellplatz	135,20 €
Jahresreinertrag insges.	30.299,24 €

Baujahr, Baualter und Restnutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) und die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sehen eine Einstufung der Gesamtnutzungsdauer nach den Gebäudetypen vor. Somit ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt, welche für den Gebäudetyp 4.1 „Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten“ vorgesehen ist. Die Doppelgarage bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Mehrfamilienhaus und hat somit die gleiche Standdauer. Die Ansätze der beiden Gebäude sind deshalb gleichgesetzt.

Des Weiteren wird bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Modernisierungsgrad berücksichtigt. Hiermit wird ein fiktives Baujahr geschaffen. Es werden Punkte für die modernisierten Bauelemente vergeben, welche noch als zeitgemäß angesehen werden. Je nach Modernisierungsgrad verlängert sich die Restnutzungsdauer. Die modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Modernisierung wird durch einen theoretischen Modellansatz errechnet, bei welchem die übliche Restnutzungsdauer vom Gebäudealter und dem nachfolgend ermittelten Modernisierungsgrad abhängt.

Ihr liegt folgende Formel zugrunde:

$$\text{Restnutzungsdauer} = „a“ \times (\text{Gebäudealter}^2 / (\text{Gesamtnutzungsdauer})) - „b“ \times \text{Alter} + „c“ \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Variablen „a“, „b“ und „c“ sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Modernisierung - Gebäudetyp Nr. 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,25
Ergebnis	20	3

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Es ist hierbei zu beachten, dass der Liegenschaftszinssatz keine Renditeangaben beinhaltet. Vielmehr ist er eine modellspezifische Größe und dient der Berücksichtigung der objektspezifischen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Die Preise für Wohnimmobilien sind seit ca. 2010 stetig gestiegen. Dies lag an der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ermöglichte zu guten Konditionen Immobilienkredite aufzunehmen. Ein weiterer finanzieller Bestimmungsgrund sind die Veränderungen durch Finanzinnovationen, welche die Kreditvergabebedingungen verändert haben. Die Wohnungswirtschaft hat sich der Nachfrage nach Wohnimmobilien noch nicht angepasst. Die geringe Fertigstellung von Wohnungen führten zu einem Preisanstieg, auch aufgrund der steigenden Preise von Bauland.

Seit dem Jahr 2023 war auf den Immobilienmärkten eine sehr geringe Anzahl an Verkäufen zu verzeichnen. Dies wird auf erhöhte Anforderungen bei der Kreditvergabe, gestiegene Finanzierungskosten seit Juli 2022, gestiegene Baukosten sowie Unsicherheiten über die wirtschaftliche Entwicklung zurückgeführt. Die Bauzinsen sind jedoch in den letzten Zinsperioden wieder nach unten angepasst worden. Das Angebot an Kaufimmobilien hat zugenommen. Besonders Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten sind weniger gefragt, da die Energiekosten weiterhin auf einem hohen Niveau liegen.

Nach Angaben des Immobilienverbands IVD (Stand Januar 2023) verzinsen sich nach Objektart B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus, wie das Wertermittlungsobjekt, nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt mit einem Liegenschaftszinssatz von zwischen 2,5 % und 5,5 %.

Laut Marktdaten Shop von Sprengnetter (Abfrage 10.10.2025; Stichtag 01.04.2025) ist für ein Mehrfamilienwohnhaus ein Liegenschaftszinssatz von 1,20 % anzusetzen.

Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,75 % aus.

Basisdaten zur Ertragswertermittlung und Berechnung vorläufiger Ertragswert

Die Grundlage zur Berechnung des Ertragswerts ergibt sich aus den ermittelten Basisdaten. Durch die Kombination von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer wird ein Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor genannt, ermittelt.

Basisdaten zur Ertragswertermittlung

Jahr der Wertermittlung:	2025
Tatsächliches Baujahr:	1967
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1971
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
Gebäudealter in Jahren:	58
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	26
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LSZ) in %:	2,75%
Rentenbarwertfaktor (RBF):	18,40
Bodenwert (BW):	131.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert	Berechnungsgrundlage	Betrag
Jahresrohertrag (ROE)	ROE	37.641,48 €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK	7.342,24 €
Jahresreinertrag (JRE)	ROE - BWK	30.299,24 €
Abzgl. Bodenwertverzinsung (BWZ)	BW x LSZ	3.602,50 €
Gebäudereinertragsanteil pro Jahr (GRA)	JRE - BWZ	26.696,74 €
Kapitalisierung des Gebäudereinertragsanteils (KGRA)	GRA x RBF	491.281,42 €
Zzgl. Bodenwert (BW)	BW	131.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (VEW)	KGRA + BW	622.281,42 €

6.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Faktoren, welche noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Es sind Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, bei denen der Grundstücksmarkt nach § 8 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) einen eigenständigen Wert bemisst, der erheblich vom Üblichen abweicht.

Besondere Ertragsverhältnisse/Over- und Underrent

Auf dem Dach des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die Vergütung basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren (Kleiber digital Teil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz...Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und all... § 8 ImmoWertV Ermittlung des Verkehrswerts Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (...6.3 Besondere baubestanzbezogene Grundstücksmerkmale 6.3.12 Energetische Eigenschaften 6.3.12.5 Photovoltaikanlagen) und der durchschnittlichen Vergütung der letzten drei Jahre. Die Anlage wurde im Jahr 2011 in Betrieb genommen. Die Einspeisevergütungen wurden in den letzten drei Jahren (2022-2024) geschätzt und kapitalisiert, da vermutlich keine Zählerstände durchgegeben wurden. Es wurde hierbei jährlich ein Einsatz von 5.177 kWh angegeben. Da es sich um eine Schätzung handelt, wird in diesem Gutachten ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorgenommen. Die Photovoltaikanlage hat eine Leistung von 7,22 kWp. Es ist zu beachten, dass die Funktionsfähigkeit der Anlage weder geprüft noch der aktuelle Zählerstand abgelesen wurde.

Ermittlung des Werts der Photovoltaikanlage		4
Wertermittlungsjahr		2025
Jahr der Inbetriebnahme		2011
Gesamtförderzeitraum		20
Restförderzeitraum		6
Abzinsungszinssätze gemäß § 253 Abs. 2 HGB (10-Jahresdurchschnitt)		1,55%
durchschn. Jahres-Energie-Leistung (JEL)	kWh	4.659,300
Einspeisevergütung/kWh		0,2874 €
Einspeisevergütung p.a. (Rohertrag)		1.339,08 €
/J. Bewirtschaftungskosten	15%	-200,86 €
Reinertrag p.a.		1.138,22 €
Vervielfältiger (6 Jahre, Zinssatz 1,55%)		5,69
Ertragswert der Photovoltaikanlage		6.473,63 €
Ertragswert der Photovoltaikanlage rd.		6.500,00 €

Baumängel und Bauschäden

Während der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich für den Sachverständigen Instandhaltungsrückstände und Schaden festgestellt werden. Diese sind teilweise altersbedingt, aufgrund der damaligen Bauart und infolge unterlassener Instandhaltung aufgetreten. Die Grundlage der angesetzten Positionen basiert auf dem unter Punkt 4.1 „Gebäudeschreibung“ aufgeführten Zustand. Die Grundlage der Ansätze für die Preisbasis der pauschalen Abschläge wurde aus der Bauteilkosten 2024/225 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Wingen Verlag) entnommen.

Eine genaue Berechnung müsste durch Fachbetriebe der verschiedenen Gewerke vorgenommen werden. Eine exakte Kostenerfassung würde unterdessen den Umfang des Gutachtens erheblich erhöhen. Die Kostenschätzung der Wiederherstellung wurde somit grob überschlägig berechnet und ist unverbindlich.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Position	Anzahl/Menge	Einzelkosten	Gesamtkosten
Außenbereich, Fallschutz	1	2.000,00 €	2.000,00 €
Baustelleneinrichtung	1	1.000,00 €	1.000,00 €
Dachdecker- und Klempnerarbeiten	1	500,00 €	500,00 €
Rohbau-Anteil			3.500,00 €
Putzarbeiten	1	9.000,00 €	9.000,00 €
Estrich-, Bodenbelag-, Werksteinarbeiten	1	10.000,00 €	10.000,00 €
Elektroarbeiten	1	250,00 €	250,00 €
Maler- und Anstricharbeiten	1	9.000,00 €	9.000,00 €
Fenster	1	500,00 €	500,00 €
Türen/Tore	1	500,00 €	500,00 €
Sonstige (Reinigung u. a.)	1	2.000,00 €	2.000,00 €
Ausbau-Anteil			31.250,00 €
zusammen:			34.750,00 €
Risikozuschlag/Sonstiges	10%	34.750,00 €	3.475,00 €
Summe			38.230,00 €

Wirtschaftliche Überalterung

Das Objekt weist keine wirtschaftliche Überalterung bezüglich eingeschränkter Verwendungsfähigkeit bzw. Marktfähigkeit auf.

Alllasten bzw. Bodenverunreinigungen

Laut Angaben von dem Landratsamt Waldshut (Justizariat) vom 01.08.2025 besteht für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 997 kein Eintrag im Bodenschutz- und Alllastenkataster (BAK). Das angefragte Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet TB Au Zone III.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Alllast nachgewiesen werden, müsste die Wertermittlung in diesem Gutachten entsprechend angepasst werden.

Bodenschätze

Es sind keine Bodenschätze bekannt.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Es sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks zwei Grunddienstbarkeiten sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung vorhanden.

Bei der ersten Eintragung handelt es sich um eine Belastung, welche das Verlegen und dauerhafte Belassen einer Abwasser- und Regenwasserleitung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 997/7 beinhaltet.

Ein Leitungs-/Duldungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die dem Berechtigten das Recht gibt, auf einem fremden Grundstück eine Leitung zu verlegen oder zu unterhalten, oder den Eigentümer des Grundstücks verpflichtet, die Existenz einer solchen Leitung zu dulden. Die Leitungs-/Duldungsrechte stellen somit eine Wertminderung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks dar, bezugnehmend auf die betroffenen Teilflächen. Das Recht erlaubt dem jeweiligen Berechtigten diese Teilflächen zu nutzen. Laut Kleiber (Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.7 Leitungsrecht > 4.2.7.3.) wird hier bei einer unwesentlichen bzw. keiner Beeinträchtigung ein Abschlag in Höhe von 5-30% der betroffenen Teilflächen als Wertminderung angesetzt.

Die zweite Eintragung in Form eines Wegerechts ist auch für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 997/7 eingetragen.

Ein Wege-/Geh-/Fahrtrecht erlaubt es dem Berechtigten, einen fremden Grund und Boden als Weg zu benutzen. Der Berechtigte hat das Recht, den Weg nach seinem Bedarf zu nutzen, muss aber Rücksicht auf die Interessen des belasteten Grundstückseigentümers nehmen. Der Eigentümer darf den Weg nicht beeinträchtigen oder versperren.

Das Wegerecht ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks und stellt hierbei einen Wertvorteil dar. Laut Kleiber (Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen / 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) / 4.2 Dienstbarkeit / 4.2.7 Leitungsrecht / 4.2.7.3 Grundsätze der Ermittlung der Wertminderung sowie Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen/ 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) / 4.2 Dienstbarkeit/ 4.2.6 Wegerecht / 4.2.6.2 Wertermittlungsgrundsätze) werden hierbei wiederum, je nach Nachteil, Abschläge auf die betroffenen Teilflächen vom Bodenrichtwert als Werterhöhung angesetzt. Es wird hier, bei einer unwesentlichen Beeinträchtigung, ein Abschlag in Höhe von 10-30% der betroffenen Teilflächen als Wertminderung angesetzt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung lag ein Lageplan vor, bei welchem die betroffenen Teilflächen eingezeichnet wurden. Das Abwasserleitungsrecht verläuft westlich ca. 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt entlang. Das Gehrecht verläuft bis zur Garage an der östlichen Grundstücksgrenze entlang und führt im weiteren Verlauf östlich an der Garage vorbei. Die betroffenen Teilflächen wurden grob und überschlägig aus einem Lageplan ausgemessen.

Der Sachverständige geht beim Leitungsrecht von einem Abschlag von 10 % und bei dem Wegerecht von einem Abschlag in Höhe von 20 % auf die betroffenen Teilflächen aus.

Bei der dritten Eintragung ist die Anordnung der Zwangsversteigerung vermerkt. Der Sachverständige bemisst in diesem Gutachten diesen Lasten und Beschränkungen keine Wertminderung oder Werterhöhung bei.

Grundbuch Abteilung II	Zu-/Abschlag	Fläche m²	€/m² BRW	€/m²	Betrag
Leitungsrecht	10%	104,00	231,00 €	-23,10 €	-2.402,40 €
Wegerecht	20%	42,00	231,00 €	-46,20 €	-1.940,40 €
Summe					-4.342,80 €

Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen vom 31.07.2025 ist nachfolgende Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden: Als grundbuchmäßiger Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 997 der Gemarkung Waldshut übernehmen ich für mich und meine Rechtsnachfolger gemäß § 71 der Landesbauordnung folgende Verpflichtung: Für das auf Grundstück Flst. Nr. 997/7 geplante Gebäude wird die fehlende Tiefe der Abstandsfläche von 0,17 x 7,41 m auf das Grundstück Flst. Nr. 997 übernommen. Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast.

Waldshut-Tiengen, den 24.06.2022

Die Baulastenführerin:

Silvia Hintz

Eine Abstandsflächenbaulast bedeutet, dass der Nachbar die Fläche freihält und nicht doppelt nutzt (Überdeckungsverbot). Eine Baulast kann den Wert eines Grundstücks senken oder erhöhen. Das hängt davon ab, wie sehr die Baulast die Bebaubarkeit einschränkt oder ermöglicht. Wenn die Baulast auf einer ohnehin nicht nutzbaren Fläche liegt, ist die Wertänderung gering. Wenn die Baulast aber auf einer bebaubaren Fläche liegt, ist die Wertänderung höher. Die Abstandsflächen dienen unter anderem dem Schutz der Privatsphäre, der Belichtung, Belüftung und dem Brandschutz.

Da es sich nur um einen schmalen Streifen am nördlichen Grundstücksrand handelt, wird somit sachverständig von lediglich einer Wertminderung um 25 Prozent auf die betroffene Teilfläche ausgegangen.

Baulasten	Zu-/Abschlag	Fläche m²	€/m² BRW	€/m²	Betrag
Abstandsflächenbaulast	25%	1,26	231,00 €	-57,75 €	-72,75 €
Summe					-72,75 €

Denkmalschutz

Laut Angaben der Stadt Waldshut-Tiengen (Baurechtsamt Waldshut) vom 31.07.2025 handelt es sich bei dem Objekt (Mozartstraße 12, 79761 Waldshut-Tiengen) um kein denkmalgeschütztes Gebäude.

Sonstige Bauteile oder Anlagen

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen vorhanden.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Position	Gesamtkosten
Photovoltaikanlage	6.500,00 €
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	-38.230,00 €
Grundbuch Abteilung II	-4.342,80 €
Baulasten	-72,75 €
Summe	-36.146,00 €

6.4. Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem in Punkt 6.2 errechneten vorläufigen Ertragswert mit Berücksichtigung der unter Punkt 6.3 dargestellten objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Berechnung Ertragswert

Ertragswert	Berechnungsgrundlage	Betrag
Vorläufiger Ertragswert (VEW)	VEW	622.281,42 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerk. (BOG)	BOG	-36.146,00 €
Ertragswert	VEW - BOG	586.135,42 €
Ertragswert rd.		590.000,00 €

6.5. Plausibilisierung des Verkehrswerts (Ertragswert)

Zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wurden mehrere Erforschungen getätigt.

Dies ist unter Anderem notwendig, da von dem gemeinsamen Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen noch kein Berechnungsmodell inklusive des Liegenschaftszinssatzes vorgegeben wurde.

Somit wurden Abfragen im Marktdatenportal von on-geo getätigt.

Die Immobilienscout-Kaufpreise (Abfrage 10.10.2025; Auswertungszeitraum: Januar 2025 bis Juni 2025) geben für Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von zwischen 300 m² und 500 m² im PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen einen Kaufpreis mit einem Streuungsintervall (90%) von zwischen 1.961 €/m² und 2.596 €/m² als angemessen an. Grundlage hierbei waren drei Angebote mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.175 €/m².

Die Erweiterung auf den Landkreis Waldshut ergab nachfolgende Ergebnisse: der Streuungsintervall (90%) für die Wohnungsgrößen von zwischen 300 m² und 500 m² liegt dazu bei 909 €/m² bis 3.298 €/m². Grundlage waren 34 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 2.032 €/m².

Die hauseigene Auswertung (Abfrage 10.10.2025; Stand 2025) von on-geo über Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von 78 m² sieht eine Preisspanne von zwischen 1.973 €/m² und 2.632 €/m² vor. Der angemessene Wert mit den vorliegenden Wertparametern wird bei 2.279 €/m² Wohnfläche gesehen.

Bei einer Wohnfläche von 102 m² (Erdgeschoss) bei zwischen 1.843 €/m² und 2.500 €/m², der angemessene Wert bei 2.147 €/m² Wohnfläche.

Die Abfrage gibt bei einer Wohnfläche von 102 m² (Obergeschoss) einen Vergleichspreis von zwischen 2.140 €/m² und 2.794 €/m² an. Der passende Ansatz ist bei 2.445 €/m² Wohnfläche.

Die Vergleichspreise bei der Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 55 m² liegen bei zwischen 2.075 €/m² und 2.699 €/m². Hierbei ist der angemessene Wert bei 2.366 €/m² Wohnfläche.

Eine Abfrage bei dem Marktdatenportal von Sprengnetter (Abfrage 10.10.2025 Stichtag 01.04.2025) über Vergleichspreise für eine Eigentumswohnung im Untergeschoss mit 78 m² Wohnfläche sieht eine Preisspanne von zwischen 2.151 €/m² und 2.373 €/m². Der angemessene Wert mit den eingegebenen Wertparametern wird bei 2.105 €/m² Wohnfläche gesehen.

Bei einer Wohnfläche mit 102 m² im Erdgeschoss bei zwischen 2.338 €/m² und 2.579 €/m², der angemessene Wert bei 2.277 €/m² Wohnfläche.

Die Abfrage zu Vergleichspreisen gibt bei einer Wohnfläche von 102 m² im Obergeschoss eine Preisspanne von zwischen 3.475 €/m² und 3.833 €/m² an. Der passende Ansatz ist bei 3.465 €/m² Wohnfläche.

Der Vergleichspreis bei der Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche mit 55 m² bei zwischen 2.338 €/m² und 2.579 €/m². Hierbei ist der angemessene Wert bei 2.519 €/m² Wohnfläche.

Es ist jedoch zu differenzieren, dass die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen höher sind als für Wohnflächen in einem ungeteilten Mehrfamilienhaus.

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de
Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Mozartstraße 12
79761 Waldshut-Tiengen
Mehrfamilienhaus
mit Doppelgarage

Hinzukommend wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung Angebotspreise von Bestandsimmobilien aus der regionalen Presse und aus Immobilienportalen verglichen, um eine Tendenz ersehen zu können, wo sich der Markt preismäßig befindet.

Die herangezogenen Quellen haben zur Kenntnis gebracht, dass die Verkaufspreise pro Quadratmeter in einem Mehrfamilienhaus mit den genannten wertrelevanten Faktoren bei und unter Ausschluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei zwischen ca. 1.700 € und 1.950 € für Wohnfläche liegen.

Der durch das Ertragswertverfahren errechnete Kaufpreis liegt je m² bei einer Höhe von ca. 1.835 € für Wohnfläche. Der Rohertragsfaktor liegt bei 15,67.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der am Markt beobachteten Verkehrssitte sowie der im Gutachten berücksichtigten wertrelevanten Bewertungsfaktoren wird nachfolgender Verkehrswert begutachtet:

Verkehrswert	
zum Wertermittlungsstichtag den	1. Oktober 2025
für das Wertermittlungsobjekt auf	
	590.000,00 €
	(Fünfhundertneunzigtausend Euro)

8. Schlussbemerkungen

1. Das Gutachten wurde unter der Leitung und Verantwortung des Sachverständigen Karl Maier, objektiv und neutral erstellt.
2. Die Haftung wird auf Vorsatz und grobes Verschulden beschränkt.
3. Die Verjährungsfrist des erstellten Gutachtens wird auf drei Jahre beschränkt.
4. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.
5. Die bei der Ortsbesichtigung gemachten Fotografien sowie von Maier Gutachten eingeforderten Unterlagen liegen teilweise diesem Gutachten bei.

Waldshut-Tiengen, den 27. Dezember 2025



Karl Maier



9. ANLAGEN

9.1. Straßenübersichtskarte

Straßenübersichtskarte - Mozartstraße 12 in 79761 Waldshut-Tiengen

Straßenübersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur.

Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Datum Abfrage: 08.10.2025

9.2. Regionale Übersichtskarte

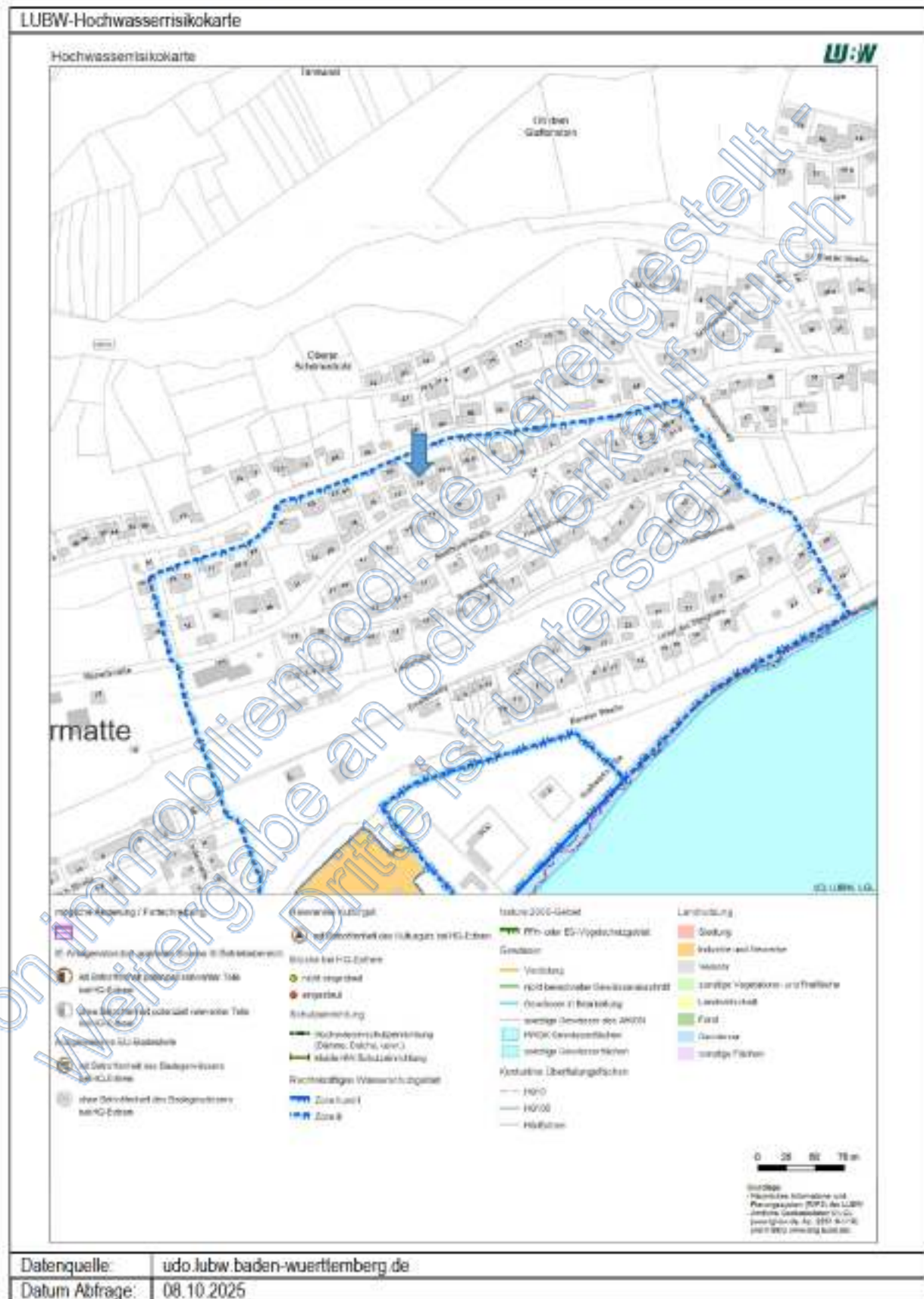
Regionale Übersichtskarte - Mozartstraße 12 in 79761 Waldshut-Tiengen

Ortsgrenzen, Gemeindenamen und regionale Verkehrsinfrastruktur.	
---	--

Datenquelle:	OpenStreetMap-Mitwirkende
--------------	---------------------------

Datum Abfrage:	08.10.2025
----------------	------------

9.3. Hochwasserrisikokarte



9.4. Umgebungslärmkartierung

LUBW-Umgebungslärmkartierung (Maßstab 1:1.000)



Datenquelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

Datum Abfrage: 08.10.2025

9.5. Naturgefahren

Standortsteckbrief – Gefährdung am Standort, S. 1 von S. 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Standortsteckbrief – Gefährdung am Standort, S. 2 von S. 2

Datenquelle:	www.gisimmorisknaturgefahren.de
Datum Abfrage:	08.10.2025

9.6. Auszug aus alternativer Energieklassifizierung von Wohnimmobilien

Auszug aus Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien, S. 1

Datenquelle: https://www.cib3.de/iCIB3DENA2022/Dena2_2022new.asp
Datum Abfrage: 19.11.2025

9.7. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.8. Ansichten, Schnitt und Grundrisse Mehrfamilienhaus

Ansicht Nord



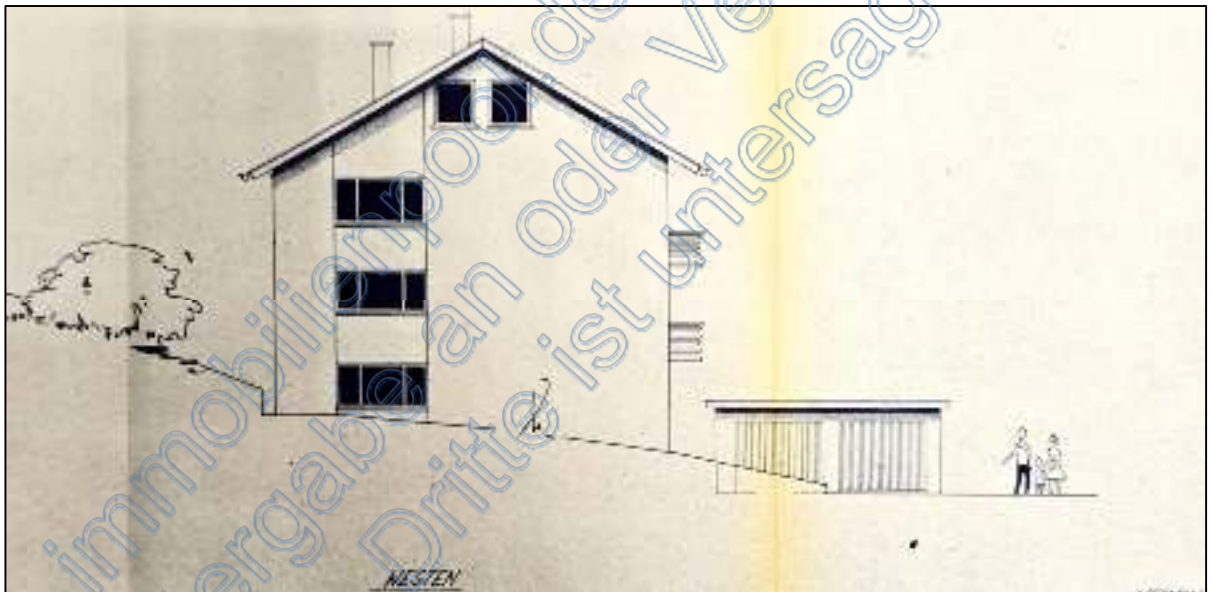
Ansicht Ost



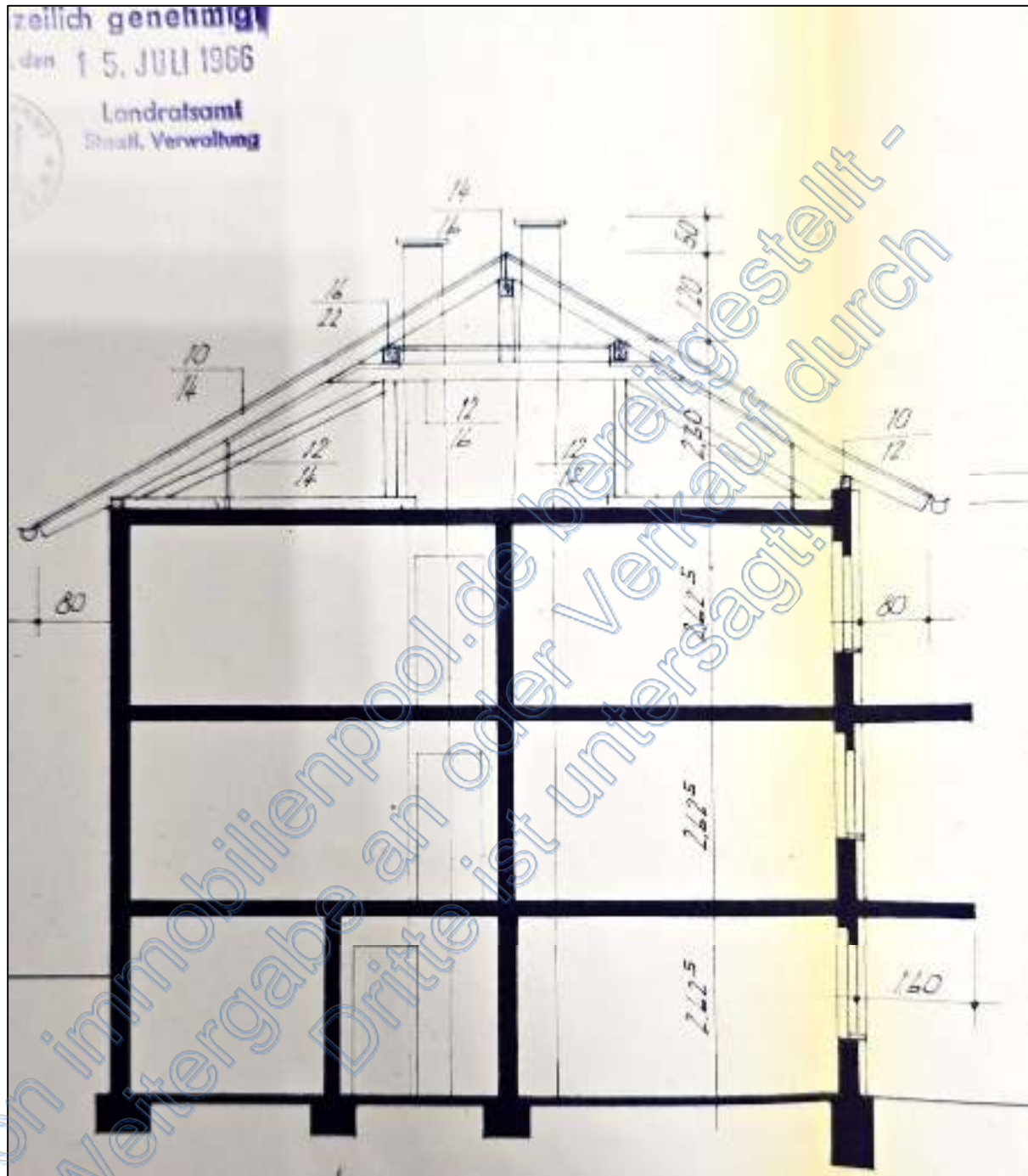
Ansicht Süd



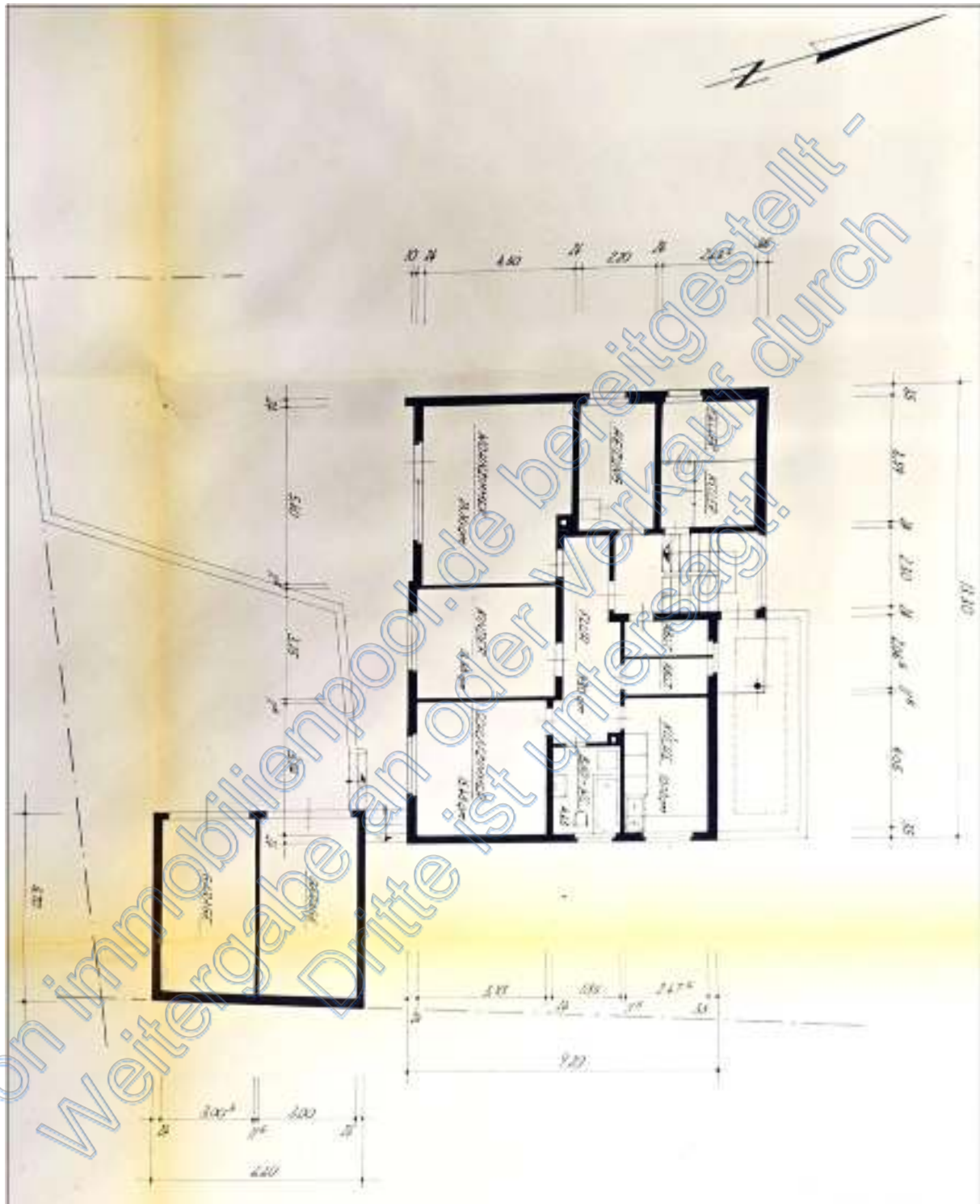
Ansicht West



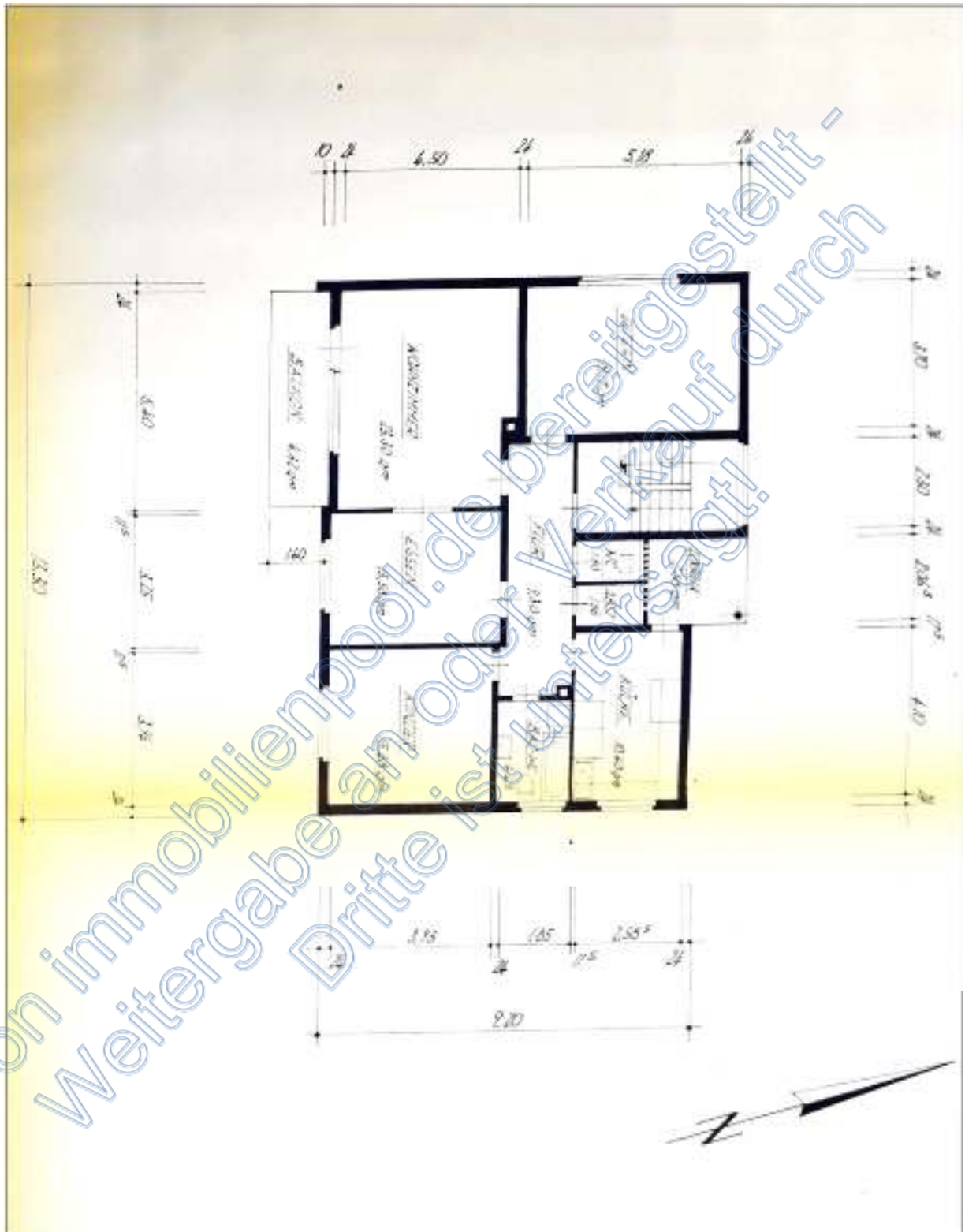
Schnitt



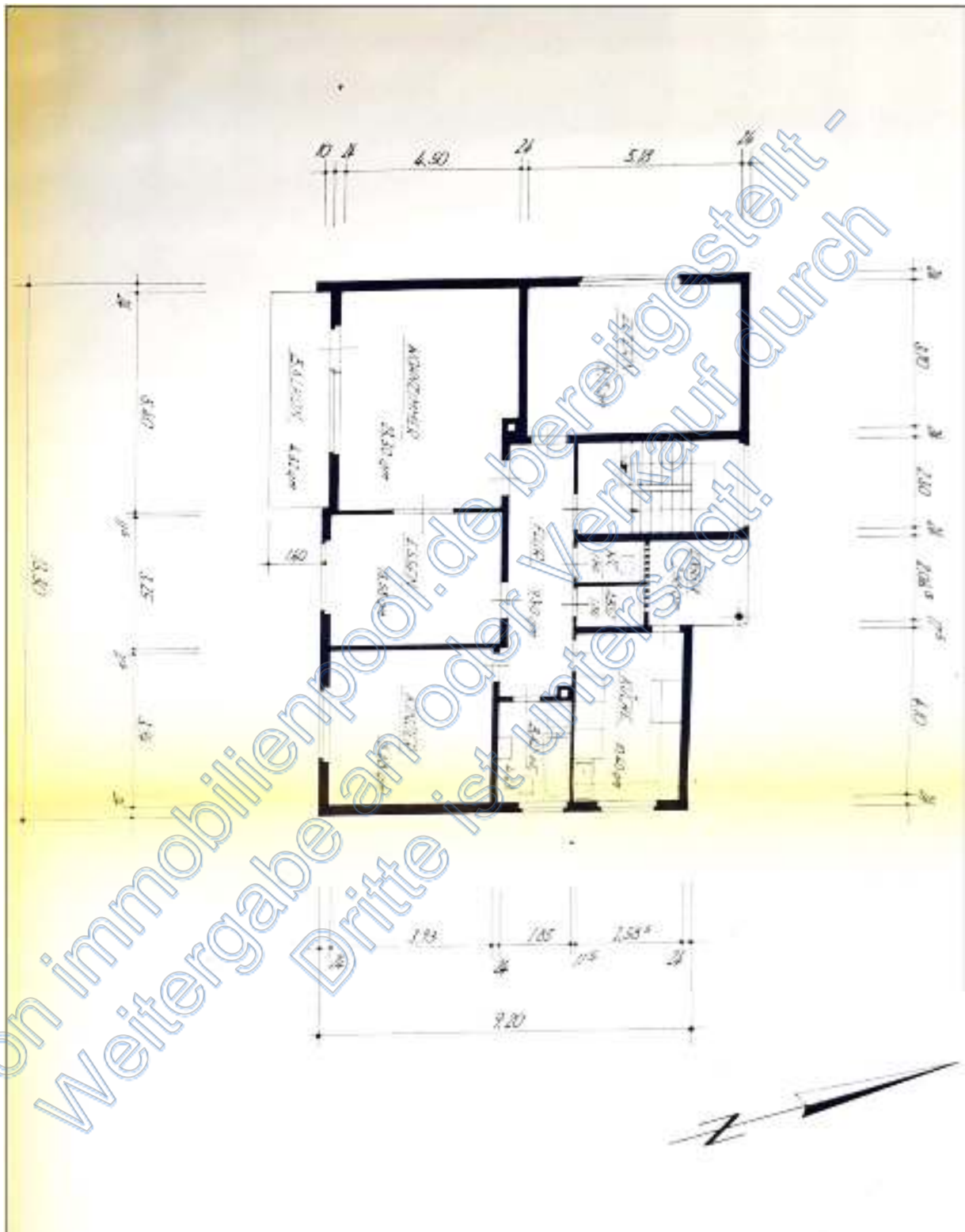
Grundriss Untergeschoss



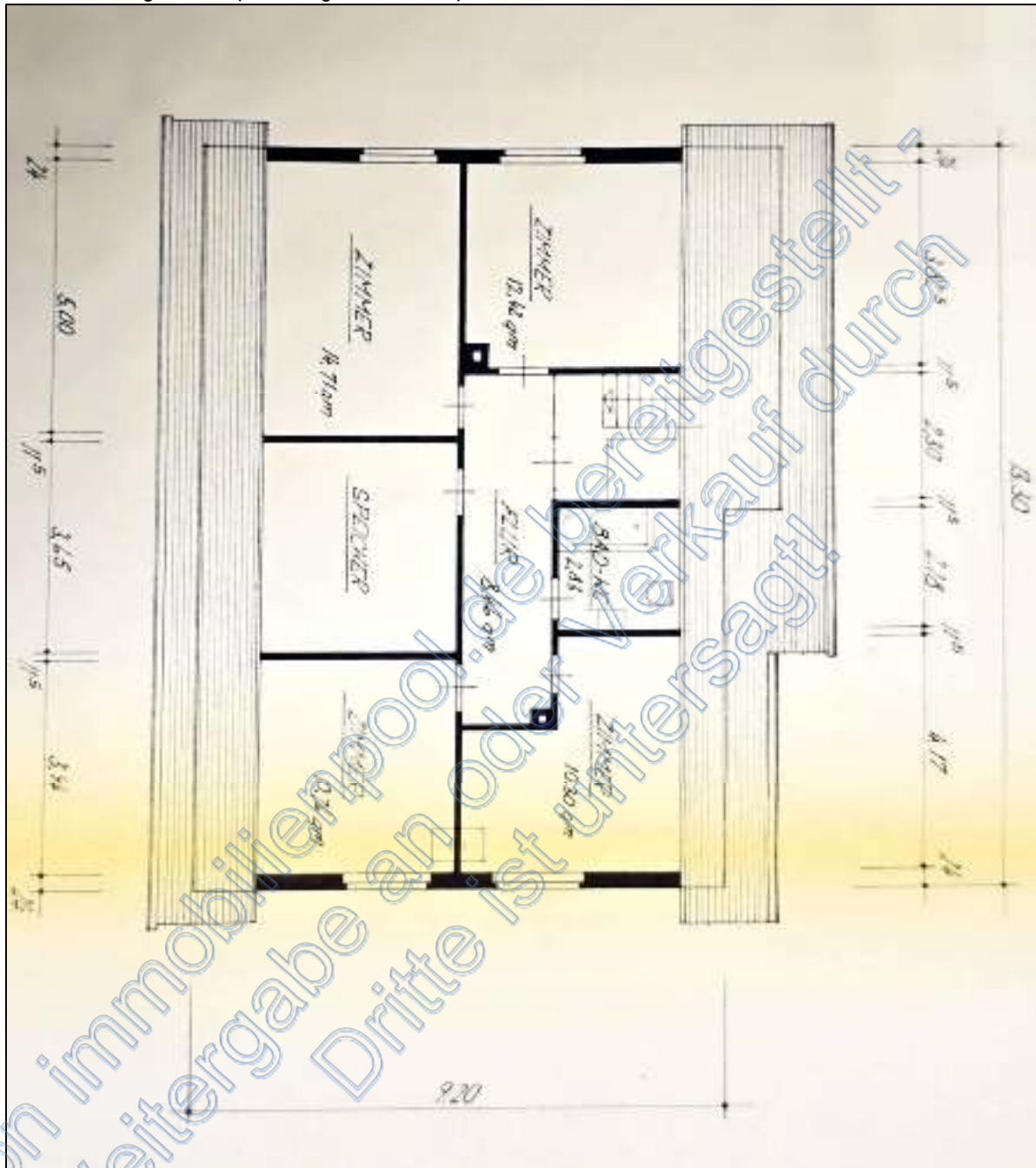
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss (Änderungen vorhanden)



9.9. Ansichten, Schnitt und Grundrisse Doppelgarage

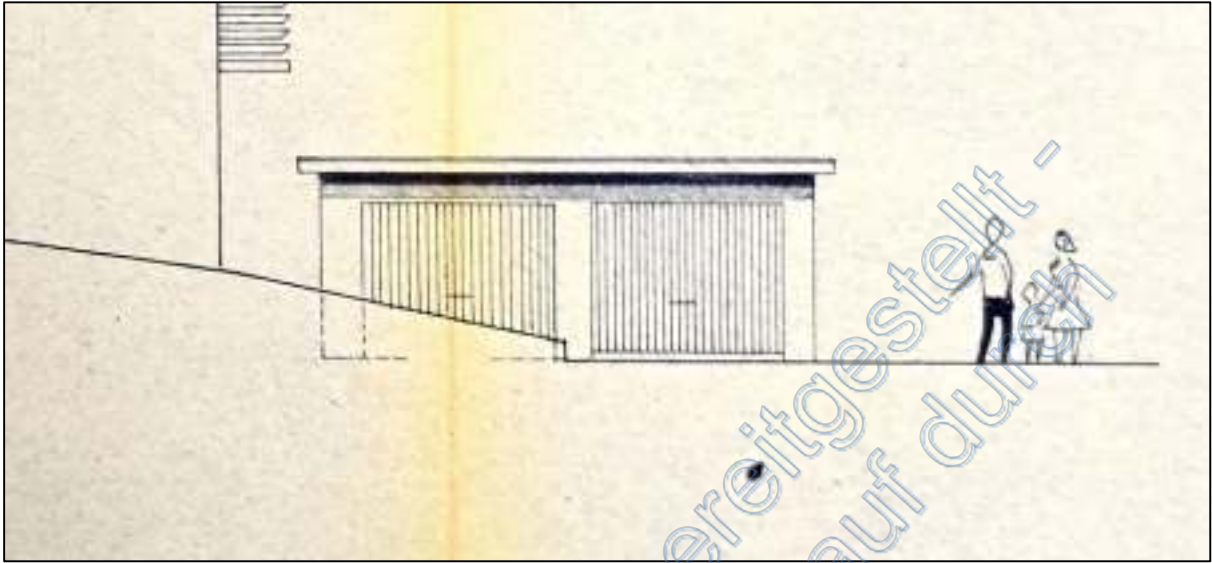
Ansicht Ost



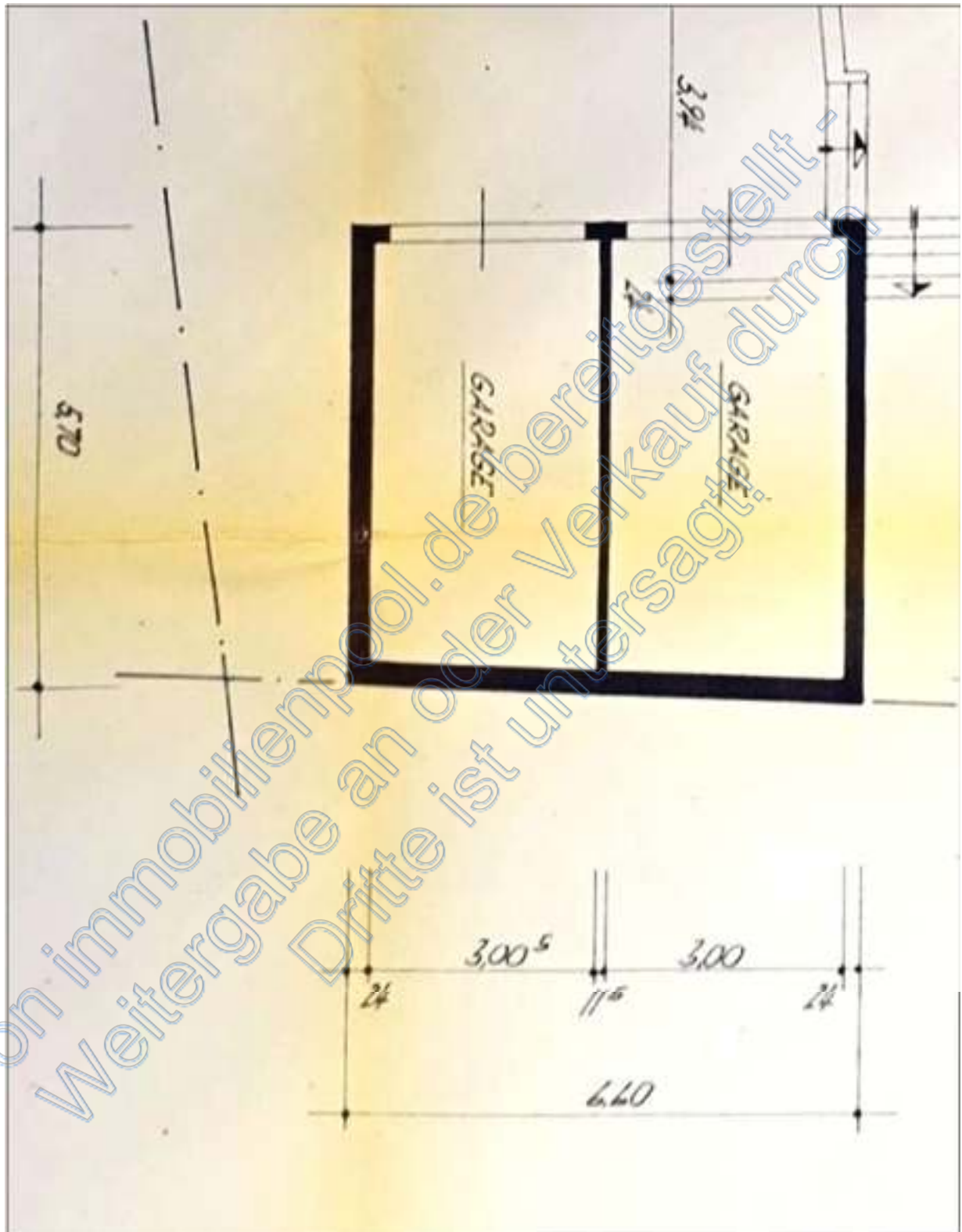
Ansicht Süd



Ansicht West



Grundriss



9.10. Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnflächen- bzw. Nutzflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung und wurde den ausgehändigten Planunterlagen entnommen.

Die Angaben wurden grob und überschlägig geschätzt, da diesbezüglich keine durchgehend bemaßten Planunterlagen vorhanden waren bzw. bauliche Veränderungen vorhanden waren.

Wohnfläche

Untergeschoss Wohnung	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Wohnzimmer		5,40	4,50	24,30
./.		-2,00	0,50	-1,00
Kinder		4,18	3,25	13,59
Schlafzimmer		3,94	3,93	15,48
Badezimmer		2,50	1,85	4,63
Küche		4,05	2,48	10,02
Flur		6,16	1,30	8,00
+		1,33	0,25	0,33
+		3,23	0,30	0,97
Terrasse ca.	50%	5,40	1,60	4,32
Brutto-Wohnfläche				80,64
Putzabzug	3%			2,42
Netto-Wohnfläche				78,22

Erdgeschoss Wohnung	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Wohnzimmer		5,40	4,50	24,30
./.		-2,00	0,50	-1,00
Essen/Zimmer		4,18	3,25	13,59
Kinder		3,94	3,93	15,48
Badezimmer		2,50	1,85	4,63
Küche		4,10	2,59	10,60
Flur		6,15	1,30	8,00
+		1,33	0,25	0,33
+		3,23	0,30	0,97
Loggia	50%	2,50	2,07	2,58
Gäste-WC		1,50	1,00	1,50
Abstellraum		1,50	1,00	1,50
Eltern		5,18	3,70	19,17
Balkon	50%	5,40	1,60	4,32
Brutto-Wohnfläche				105,97
Putzabzug	3%			3,18
Netto-Wohnfläche				102,79

Obergeschoss Wohnung	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Wohnzimmer		5,40	4,50	24,30
J.		-2,00	0,50	-1,00
Essen		4,18	3,25	13,59
Kinder		3,94	3,93	15,48
Badezimmer		2,50	1,85	4,63
Küche		4,10	2,59	10,60
Flur		6,15	1,30	8,00
+		1,33	0,25	0,33
+		3,23	0,30	0,97
Loggia	50%	2,50	2,07	2,58
Gasle-WC		1,50	1,00	1,50
Abstellraum		1,50	1,00	1,50
Eltern		5,18	3,70	19,17
Balkon	50%	5,40	1,60	4,32
Brutto-Wohnfläche				105,97
Putzabzug	3%			3,18
Netto-Wohnfläche				102,79

Dachgeschoss Wohnung	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Zimmer		3,94	3,73	14,70
J.	50%	-3,94	2,00	-3,94
Zimmer		5,00	3,73	18,65
J.	50%	-3,94	2,00	-3,94
Zimmer		4,31	3,83	16,49
J.	50%	-3,83	2,00	-3,83
J.		-0,50	0,50	-0,25
Badezimmer	50%	2,59	2,19	2,82
Küche	50%	4,17	2,59	5,39
J.	50%	2,50	1,97	2,46
Flur		6,27	1,35	8,46
Brutto-Wohnfläche				57,01
Putzabzug	3%			1,71
Netto-Wohnfläche				55,30

Nutzfläche

Untergeschoss	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Keller 1 und 2, Vorplatz		3,59	2,64	9,46
Abstellraum ca.		2,48	2,07	5,11
Brutto-Nutzfläche				14,57
Putzabzug	3%			0,44
Netto-Nutzfläche				14,13

9.11. Fotos Mehrfamilienhaus

Ansicht Nord-Seite



Ansicht Ost-Seite



Ansicht Süd-Seite



Ansicht West-Seite



Außenbereich - Nord

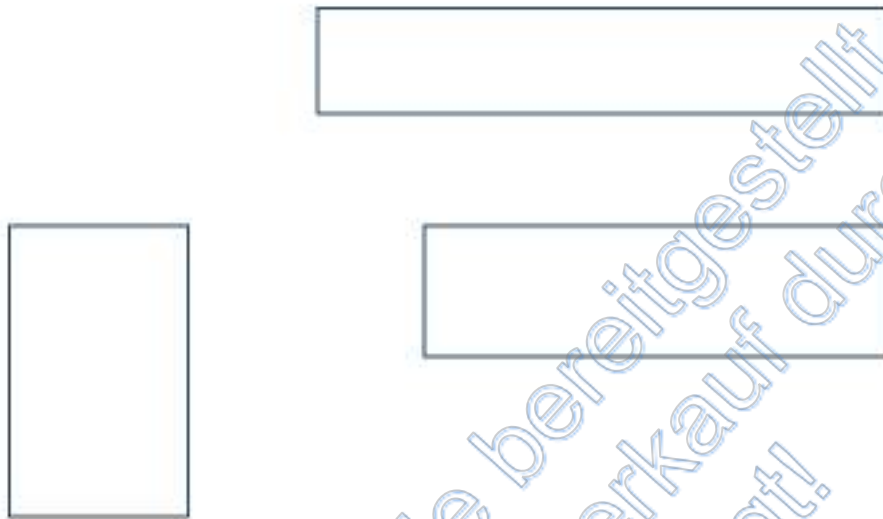


Außenbereich - Unterstand



Erdgeschoss Wohnung - Küche**Erdgeschoss Wohnung - Wohnzimmer**

Erdgeschoss Wohnung - Kinderzimmer



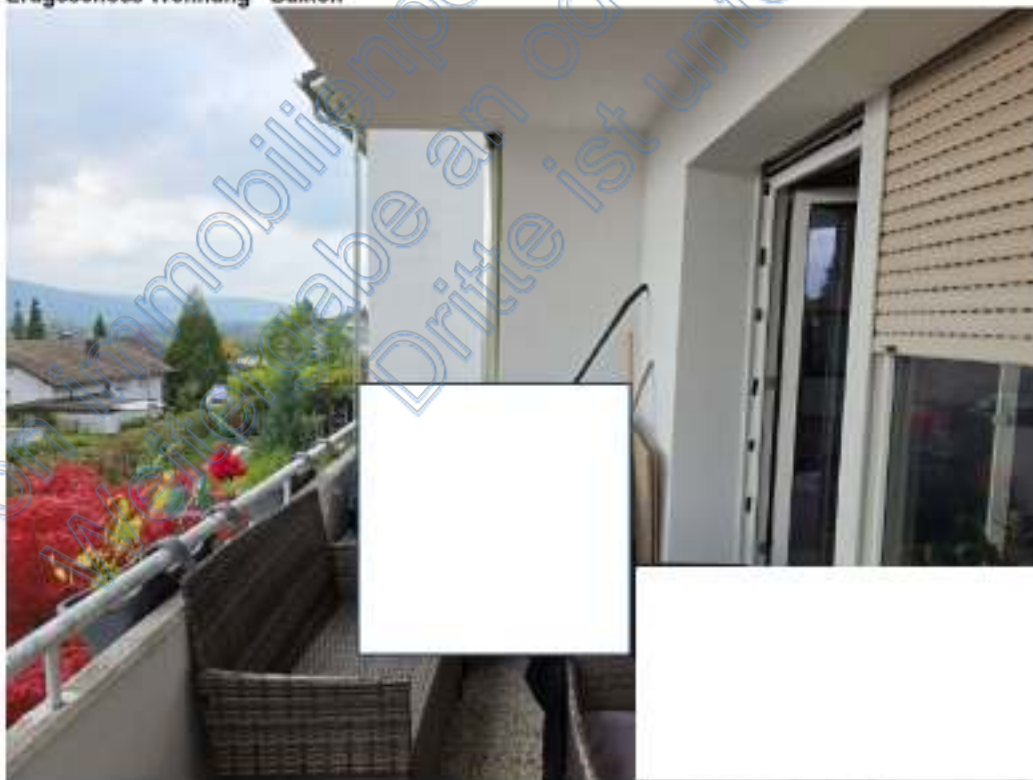
Erdgeschoss Wohnung - Gäste-WC



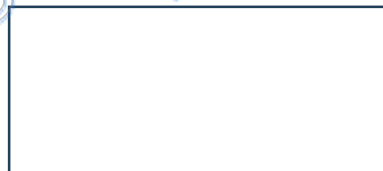
Erdgeschoss Wohnung - Badezimmer



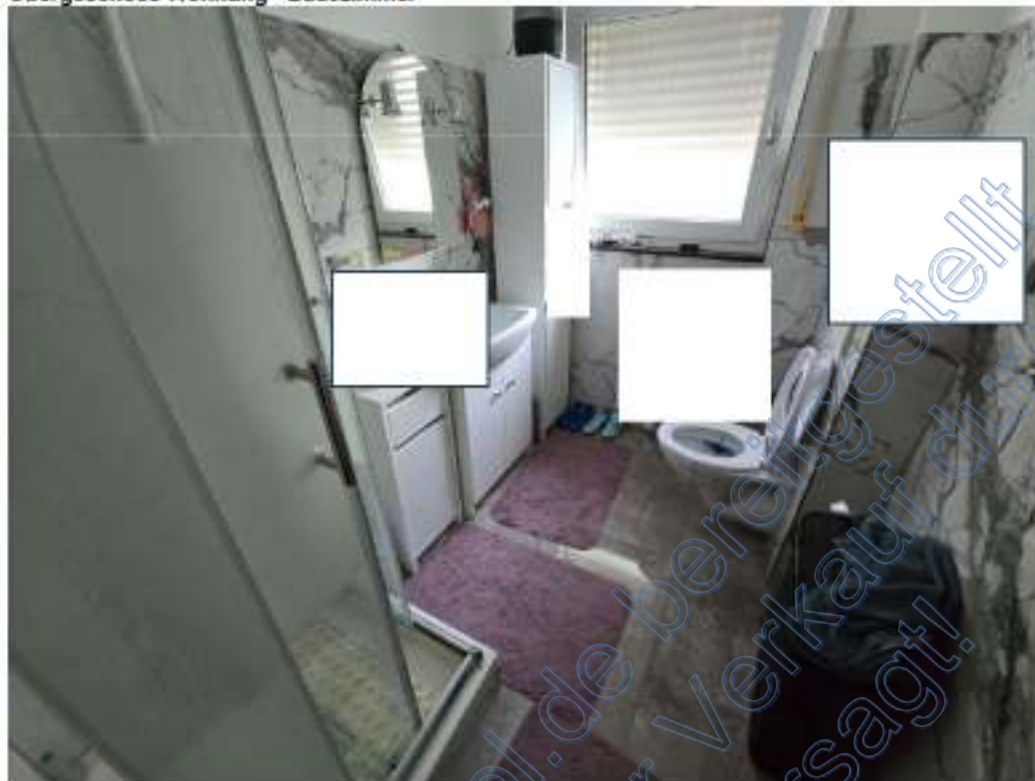
Erdgeschoss Wohnung - Balkon



Obergeschoss Wohnung - Küche**Obergeschoss Wohnung - Wohnzimmer**

Obergeschoss Wohnung - Schlafzimmer**Obergeschoss Wohnung - Kinderzimmer**

Obergeschoss Wohnung - Badezimmer



Obergeschoss Wohnung - Balkon



Dachgeschoss Wohnung - Küche**Dachgeschoss Wohnung - Wohnzimmer**

Dachgeschoss Wohnung - Zimmer



Dachgeschoss Wohnung - Badezimmer



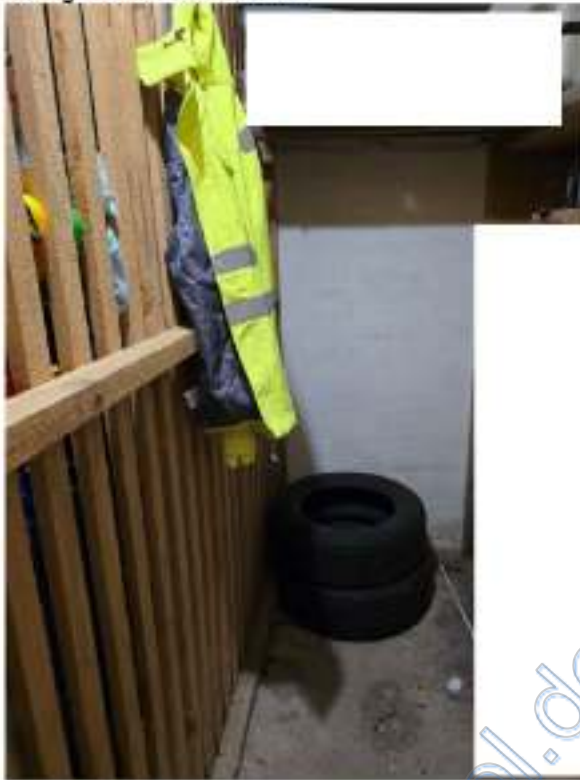
Untergeschoss - Treppenhaus



Untergeschoss - Kellerräume



Untergeschoss - Kellerabteil



Untergeschoss - Tankraum



Untergeschoss - Heizraum



Außenbereich: - Auf dem Hofplatz sind mehrere Ölflecken und Verunreinigungen vorhanden.



Fassade Gebäudeecke Nord-West: Das Regenwasserfallrohr hat sich vom Verbund mit dem nächsten Rohr gelöst.



Stützmauer Süd: Es fehlt der Fallschutz an der Mauer Nord sowie Süd. Teilweise neuwertiger verputzt und aufgemauert, jedoch ungestrichen. Es sind Verfärbungen vorhanden, welche auf Algenbildung hinweisen.



Erdgeschoss Wohnung Schlafzimmer Beispiel: An Wänden sind Abnutzungsspuren sichtbar.



Erdgeschoss Wohnung Wohnzimmer Beispiel: An Böden sind Abnutzungsspuren sichtbar.



Dachgeschoss Wohnung Wohnzimmer: Am Boden sind Abnutzungsspuren.



Dachgeschoss Wohnung Badezimmer: An Decke sind Putzabplatzungen und Verfärbungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit und Schimmelbildung hinweisen.



9.12. Fotos Doppelgarage

Ansicht Nord-Seite



Ansicht Ost-Seite



Ansicht Süd-Seite



Ansicht West-Seite



Garage - Innenbereich



Garage - Fassade Süd: Es ist eine Rissbildung vorhanden, welche weiterhin von innen ersichtlich ist.



Garage Süd - Innenbereich: Es ist eine Rissbildung vorhanden, welche, wie zuvor erwähnt, auch von außen sichtbar ist.



Garage Süd – Innenbereich: An der Decke und Wänden sind Verfärbungen sichtbar, welche auf Schimmelbildung hinweisen.

